

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ihrhove / Bahnanlagen“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Juni 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I:	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung	4
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	5
4.4 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	5
4.5 Belange des Abfallrechtes	6
4.6 Kampfmittel	6
5.0 INHALT DER 21. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1 Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT	8
7.1 Planverfasser	8

TEIL I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die Reaktivierung bzw. den Neubau der Parken und Reisen Anlage (P+R) an der Verkehrsstation Ihrhove an der Strecke 2931 (Hamm (Westf.) – Emden Rbf).

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des „Leegmeedlandsweg“ und westlich des „Conrebbersweg“ in der Ortschaft Ihrhove. Hierfür wird die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „Ihrhove / Bahnanlagen“ notwendig.

Laut der Ostfriesen Zeitung (OZ) haben sich das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr und die Deutsche Bahn Netz AG auf eine Bahnhalte-Variante in Ihrhove festgelegt. Baubeginn soll im April 2023 sein. Der Bahnhaltepunkt wird zwischen Bahn-km 315,9 und Bahn-km 316,6 unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Zusammenhangmaßnahmen geplant.

Ziel der 21. Flächennutzungsplanänderung ist, eine P+R-Anlage im direkten Anschluss an die bestehende Bahnanlage umzusetzen, um die Anschlussmobilität an diesem Standort zu gewährleisten. Die Verkehrsstation wird dabei als eine Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr (P+R)“, an der Kreuzung Leegmeedlandsweg und Conrebbersweg, ausgewiesen. Die Ausweisung der Fläche leistet somit einen wichtigen Beitrag für moderne, barrierefreie und kundenfreundliche Mobilität im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, ist der Geltungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Nördlich verläuft der Leegmeedlandsweg und östlich parallel der Conrebbersweg. Zudem liegen nördlich, westlich und südlich des Plangebiets ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft parallel die Bahntrasse. Weiter östlich folgt ein größeres Siedlungsgebiet.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird künftig eine Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr (P+R)“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung „Ihrhove / Bahnanlagen“ dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind zudem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert und als Teil II in die Planung eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung „Ihrhove / Bahnanlagen“ befindet sich in der Ortschaft Ihrhove der Gemeinde Westoverledingen, nordwestlich des Siedlungsgebiets. Der Leegmeedlandsweg und Conrebbersweg grenzen unmittelbar an das Plangebiet, welches eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 m² umfasst. Die exakte Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet südlich des Leegmeedlandsweg und westlich des Conrebbersweg wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich befinden sich Flächen für die Abfallentsorgung, gewerbliche Bauflächen sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Parallel zum Conrebbersweg an dieser Stelle verläuft die Bahntrasse, wovon sich weiter südlich die Bahnhaltestelle Ihrhove befindet. Weiter östlich, hinter der Bahntrasse, beginnt nach weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen eine größere Siedlungsfläche. Dort finden sich überwiegend Einfamilienhausstrukturen wieder.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden ebenfalls für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen, daher ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Die Strecke Hamm (Westf.) – Emden Rbf ist als Haupteisenbahnstrecke im Landesraumordnungsprogramm festgehalten.

Darüber hinaus soll Westoverledingen nachhaltig und entsprechend ÖPNV-orientierter weiterentwickelt werden. Um das Mobilitätsverhalten auch im ländlichen Raum mittels des ÖPNV zu fördern, unterstützt das Planungsvorhaben eine nachhaltige Entwicklung der Ortschaft Ihrhove. Die vorgesehene P+R-Anlage bietet aufgrund ihrer Größe, die entsprechenden Kapazitäten, um ausreichend Stellplätze anzubieten. Die Maßnahme ist somit bedarfsorientiert und funktionsgerecht und aufgrund der überregionalen Bahnstrecke raumübergreifend bedeutsam.

Das mit der 21. Flächennutzungsplanänderung „Ihrhove / Bahnanlagen“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten Flächenausweisung an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Westoverledingen entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

In dem RROP ist der Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum dargestellt. Daneben wird er innerhalb der Gemeinde Westoverledingen als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

In dem RROP werden für das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt und liegt auch randlich in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Wallheckengebiete) bzw. grenzt unmittelbar an dieses an. Aufgrund der nur geringen Überlagerung des Planvorhabens in randlicher Lage des Vorranggebietes sowie der Tatsache, dass sich hier zwar Gehölze jedoch keine Wallhecken befinden und nach dem Landschaftsrahmenplan 2021 auch keine weiteren höherwertigen Bereiche von Natur und Landschaft betroffen sind, ist ein Zielkonflikt nicht gegeben.

Die Haupteisenbahnstrecke verläuft nord-südlich durch das Gemeindegebiet, so auch durch die Ortschaft Ihrhove. Die geplante P+R-Anlage ist zum einen aufgrund der Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens in Ihrhove und zum anderen zur eigenständigen Entwicklung eine wichtige Zielsetzung. Der Eingriff in das Versorgungsgebiet mit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe und des hohen Flächenanteils der im direkten Umfeld liegenden Landwirtschaftsflächen gerechtfertigt.

Folglich ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im vorherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun mit der vorliegenden Bauleitplanung zu einer Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr (P+R)“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB ausgewiesen werden.

Mit der Durchführung der 21. Flächennutzungsplanänderung werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB beschrieben umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet direkt an den Leegmeedlandsweg und Conrebbersweg angrenzt, erfolgt die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch die bereits vorhandene Oberflächenkanalisation. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Folglich wird den Belangen der Wasserwirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Um der Vorsorgepflicht nachzukommen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Historische Karten belegen, dass im Jahr 1842 Westoverledingen noch nicht über die Siedlungsdichte verfügte, wie es heute der Fall ist. Damals gab es überwiegend an den Hauptverkehrswegen kleinere Höfe, die als Reihe angeordnet waren. Der Zuwachs an Siedlungsgebieten und damit auch der Anstieg an Einwohnerzahlen in Westoverledingen ist in den heutigen Kartierungen deutlich erkennbar. Der Ortsteil Ihrhove ist davon ebenfalls betroffen. Dort wurden im nordwestlichen Ortsbereich, weitere Wohngebiete in Richtung Bahnstrecke und somit auch dem Planungsvorhaben seitdem weiter ausgebaut. Das Plangebiet zeigt von 2002 bis 2020 nur wenig Flächenveränderungen auf und hat hinsichtlich seiner Nutzung im selben Zeitraum ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke gedient. Im selben Zeitraum finden sich größere Baumgruppen neben dem Plangebiet entlang des Conrebbersweg sowie südlich des Plangebiets wieder.

Entsprechend der vorliegenden Aussagen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen vorliegen. Folglich wird von einem Gutachten abgesehen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden verwiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.“

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4.5 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.6 Kampfmittel

Gemäß der im Jahre 2021 von der Vössing Ingenieurgesellschaft im Auftrag des LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführten Luftbildauswertung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Stellungnahme seitens des LGLN- Kampfmittelbeseitigungsdienst eingereicht wurde, besteht kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung im Änderungsbereich. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass, wenn bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden sollten, diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden sind.

5.0 INHALT DER 21. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Zur Stärkung des ÖPNV und zur Ausweisung der für die geplante P+R-Anlage notwendigen Fläche, werden im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird künftig eine Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr (P+R)“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB, im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung „Ihrhove / Bahnanlagen“, dargestellt. Diese Ausweisung erfolgt damit im direkten Anschluss an die vorhandene Bahnfläche des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich angrenzende Leegmeedlandsweg sowie der östlich befindliche „Conrebbersweg“.

- **ÖPNV**

In ca. 700 m Entfernung liegt die südliche Bushaltestelle „Ihrener Str./Bahnhofstr.“ mit den Linien 600, 601, 695a sowie 712. Im Südosten in ca. 650 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Ihrhove Bahnhofstraße/Lüdweg–Westoverledingen“ mit den Linien 600, 601 und 622. Das Plangebiet wird als P+R-Anlage hinsichtlich eines neuen Bahnhaltepunktes installiert.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 21. Flächennutzungsplanänderung „Ihrhove / Bahnanlagen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*