

# **GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

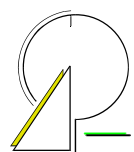


**Landkreis Leer**

---

## **3. Flächennutzungsplanänderung „Ortschaft Völlen“**

# **BEGRÜNDUNG (Teil I) + UMWELTBERICHT (Teil II)**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich / Änderungsbereich	2
2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Landschaftsprogramm	2
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	3
3.6 Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
3.7 Landschaftsplan (LP)	4
3.8 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	4
4.1.2 Landschaftsbild / Ortsbild	8
4.1.3 Vorbelastungen	8
4.1.4 Bewertung der Schutzgüter	8
4.1.5 Eingriffsumfang	9
4.1.6 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	10
4.1.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	13
4.1.8 Maßnahmen zur Kompensation	14
4.1.9 Zusammenfassung / Bilanzierung	14
4.2 Belange des Immissionsschutzes	15
4.3 Belange des Denkmalschutzes	16
4.4 Altablagerungen	16
<b>5.0 INHALT DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>16</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen	17
5.3 Grünflächen	17
5.4 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	17
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>18</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	18
7.2 Verfahrensübersicht	18
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	18
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7.2.3 Öffentliche Auslegung	18

7.2.4	Feststellungsbeschluss	19
7.3	Planverfasser	19
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>1</b>
<b>1.0</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG ZUR 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>1</b>

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, anlässlich aktueller Planungen zur Sicherung und Beordnung eines städtebaulich vorgeprägten Bereiches den seit März 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan den geänderten Zielsetzungen anzupassen und für eine Teilfläche in der Ortschaft Völlen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Das entsprechende Areal bezeichnet den bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich östlich der Kreisstraße (K 22) „Völlener Dorfstraße“ sowie westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Papenburg. Durch die 3. Flächennutzungsplanänderung wird dieses Gebiet im Westen als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie im Osten als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Misch- und Gewerbestrukturen zu schaffen. Um dem Erhalt von Grünstrukturen Rechnung zu tragen und gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbaufläche im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes zu gewährleisten wird innerhalb der 3. Flächennutzungsplanänderung zudem eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Darüber hinaus wird der im südlichen Bereich befindliche Lärmschutzwall in seinem Bestand übernommen und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB dargestellt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, über die o. g. Darstellungen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbestrukturen Rechnung zu tragen und hierdurch die lokalen Ökonomien im ländlichen Raum zu stützen. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes innerhalb dieser vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro ZECH GmbH erstellt, in dem die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den Gewerbegebieten der Stadt Papenburg beurteilt wurde. Zur Vermeidung von potenziell auftretenden Konfliktlagen mit den umliegenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen, werden in dem Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmkontingenten sowie eines Lärmschutzwalles formuliert. Der bereits vorhandene Lärmschutzwall wird im Zuge des 3. Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit weiteren Abstandsflächen (Grünflächen) dargestellt. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in der parallel hierzu aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. V 19) festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen im Zuge des ebenfalls parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. V 14, so dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen eines aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeptes abschließend geregelt werden.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalen Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 für das Kommunalgebiet der Gemeinde Westoverledingen erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich / Änderungsbereich**

Die 3. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet einen Änderungsbereich, der sich in der Ortschaft Völlen befindet und eine ca. 3,3 ha große Fläche östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) und westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Papenburg umfasst. Die exakte Abgrenzungen des Änderungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich in der Ortschaft Völlen ist überwiegend bebaut und sowohl durch gewerbliche Strukturen als auch durch Mischgebietsnutzungen gekennzeichnet. Der Betrieb eines örtlichen Gewerbetreibenden (Johann Korporal GmbH) befindet sich innerhalb dieses Areals.

Das städtebauliche Umfeld des Planungsraumes ist entsprechend der Lage in der Ortschaft Völlen ländlich bzw. dörflich mit aufgelockerten Siedlungsstrukturen geprägt. Die unmittelbar östlich angrenzenden Bereiche zeichnen sich insbesondere durch gewerblich und industriell genutzte Strukturen der Stadt Papenburg aus. In den umliegenden Bereichen nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnbaustrukturen, an die sich der offene Landschaftsraum anschließt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 mit Ergänzungen (1998) und Änderungen (2002) wird für den Änderungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung keine konkrete Aussage getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der ländliche Raum ist so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die Entwicklungsziele der 3. Flächennutzungsplanänderung stimmen mit den allgemeinen landesplanerischen Vorgaben überein.

### **3.2 Landschaftsprogramm**

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker.

### **3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (Stand 2005) konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Dar-

stellungen zufolge liegt das Areal der 3. Flächennutzungsplanänderung in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich im Bereich einer Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung.

Da in den ländlichen Räumen vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für die Wirtschaft nutzen, stimmen die Inhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung mit den grundsätzlichen Zielen der Regionalplanung überein.

### **3.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der seit März 2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen sieht für den Änderungsbereich derzeit folgende Darstellungen vor:

Das Areal wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Siedlungsstrukturen werden entsprechend der örtlich vorherrschenden Situation im Westen als gemischte Baufläche (M) und im Süden als Wohnbaufläche (W) mit östlich angrenzender Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. In den übrigen Bereichen östlich und nördlich des bezeichneten Areals werden die Gebiete als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Areal der 3. Flächennutzungsplanänderung gelten die Bestimmungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“. Für den westlichen Teilbereich werden innerhalb dieser Planung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und für den östlichen Teilbereich Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Darüber hinaus wird im südlichen Teilbereich eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, innerhalb derer sich ein Lärmschutzwall befindet. Dieser Lärmschutzwall wird im Bebauungsplan Nr. V 19 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG festgesetzt.

### **3.6 Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer mit Entwurfsstand 2001 wird das Plangebiet in seiner Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation und die Fauna als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Karte 3 – Arten und Lebensgemeinschaften). Das Plangebiet befindet sich laut Übersichtskarte 2 im Papenburger Emstal, die sich im Aschendorfer Emstal befindet. Die Grundwasserbildungsrate beträgt bei diesen Sandböden (Übersichtskarte 5 – Bodentypen) > 200 – 300 mm/a, wobei die Gefährdung für den Eintrag von Schadstoffen im hohen Bereich liegt (Übersichtskarte 6 – Grundwasser). Das Landschaftsbild wird in seiner Bedeutung in Karte 6 als mäßig eingeschränkt bewertet. Aufgrund von Zersiedlung in der bandartigen Siedlungslage wird die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet als mäßig eingeschränkt eingestuft (Karte 7 – Boden – wichtige Bereiche). Gemäß Karte 9 werden im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes als erheblich bis stark eingeschränkt dargestellt (Wertstufe 3 von 3).

### **3.7 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen in der Fassung von 1996 trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ folgende Aussagen:

- Im Plangebiet kommt der Bodentyp Gley vor.
- Das Plangebiet weist bezüglich faunistischer Wertigkeiten nur eine stark eingeschränkte Habitatqualität mit einem hohen Entwicklungspotenzial auf.
- Bezüglich der Bewertung des Gebietes für Amphibien und Libellen gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit mittlerer Habitatqualität und einem mittleren Entwicklungspotenzial
- Der Geltungsbereich gehört zu einem Gebiet von hoher naturraumtypischer Eigenart aufgrund erkennbar ausgeprägter Kulturgeschichte, von Vorkommen von Landschaftselementen von hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. einer historischen Nutzungsstruktur von hervorragender landschaftsprägender Wirkung
- Gemäß Karte 22 liegt der Planungsraum in einer frischen bis nassen Geestlandschaft. Das allgemeine Leitbild sieht vor, engmaschige Wallheckennetze halbnatürlicher und natürlicher Ökosysteme (Magerrasen, Laubwälder) zu fördern.
- Eine besondere Maßnahme (2. Priorität) stellt keine Siedlungserweiterung aus ökologischen bzw. landschaftsästhetischen Gründen dar.

### **3.8 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel mit offenem Status.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, liegen nicht vor. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausrüstung (Biotoptypenkartierung) im Mai 2007 durchgeführt.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsraumes mit ein (siehe Karte Bestand: Biotoptypen / Nutzungen).

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (2004) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gehölze
- Gewässer
- Offenbodenbiotop
- Grünland
- Ackerbiotop
- Ruderalfluren
- Siedlungsbiotop/Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird in erster Linie von Siedlungsbiotopen eingenommen. Kennzeichnend sind große Betriebsgebäude, die von Flächen mit Betonsteinpflaster (TFZ) umgeben werden. Des Weiteren sind Flächen mit Schotterdecke (TFK) größerer Ausdehnung vorhanden, die als Lagerplätze genutzt werden. Diese befinden sich insbesondere im Nordosten. Eine weitere Lagerfläche liegt im Südosten, die derzeit als Scherrasen hergerichtet ist.

Den westlichen Plangebietsbereich nehmen Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung ein. Überwiegend handelt es sich um intensiv gepflegte Gärten mit diversen Zierbeeten, Ziergebüsch aus einheimischen und nicht heimischen Gehölzarten (BZE/BZN), ein bis zweimal jährlich geschnittenen Zierhecken (BZH), regelmäßig gemähten Scherrasenflächen (GR) und teils versiegelten Flächen. Nur vereinzelt finden sich weniger intensiv gepflegte Bereiche mit Wildkräutern.

Kennzeichnend sind darüber hinaus diverse Siedlungsgehölze, die sich oftmals aus standortfremden Fichten (*Picea spec.*) zusammensetzen (HSN). Die Fichten erreichen teils Höhen von ca. 8-10 m bei einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 m. Teilweise stehen diese auf Erdwällen. Im Norden des Plangebietes befinden sich zudem Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten. Typisch sind z. B. Stieleiche (*Quercus robur*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix spp.*), Ahorn (*Acer spec.*) und Birke (*Betula pendula*). Einige Stieleichen und Eschen an der Grenze zwischen zwei Hausgärten erreichen starkes Baumholz von ca. 0,5 m im Durchmesser. Innerhalb der Hausgärten und teils auch im übrigen Bereich des Plangebietes befinden sich gelegentlich Einzelbäume (HBE) oder Baumreihen (HBA) verschiedener Arten. Typisch sind insbesondere teils mächtige Stieleichen, Eschen und Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), die teilweise Stammdurchmesser von ca. 0,7 m besitzen, außerdem sind verschiedentlich Obstbäume vorhanden. Entlang der Zufahrt zum zentral gelegenen Betriebsgelände stehen zudem einige Hybridpappeln (*Populus spec.*), deren Kronen abgesägt wurden und die wieder austreiben.

In den angrenzenden Gärten im Norden sowie im Süden sind gärtnerisch gestaltete Stillgewässer (SXG) vorhanden. Jenes im Norden weist eine rechteckige Form auf, jenes im Süden besitzt geschwungene Ufer und es wurden diverse Zierpflanzen eingesetzt. Weitere Gewässerbiotop finden sich in Form von Entwässerungsgräben (FGZ) an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze, die jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung kein Wasser führten. Eine typische Gewässervegetation fehlt daher weitgehend, vereinzelt treten Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) auf. Typisch sind insbesondere im Süden auch ruderalisierte Grabenrandbereiche mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

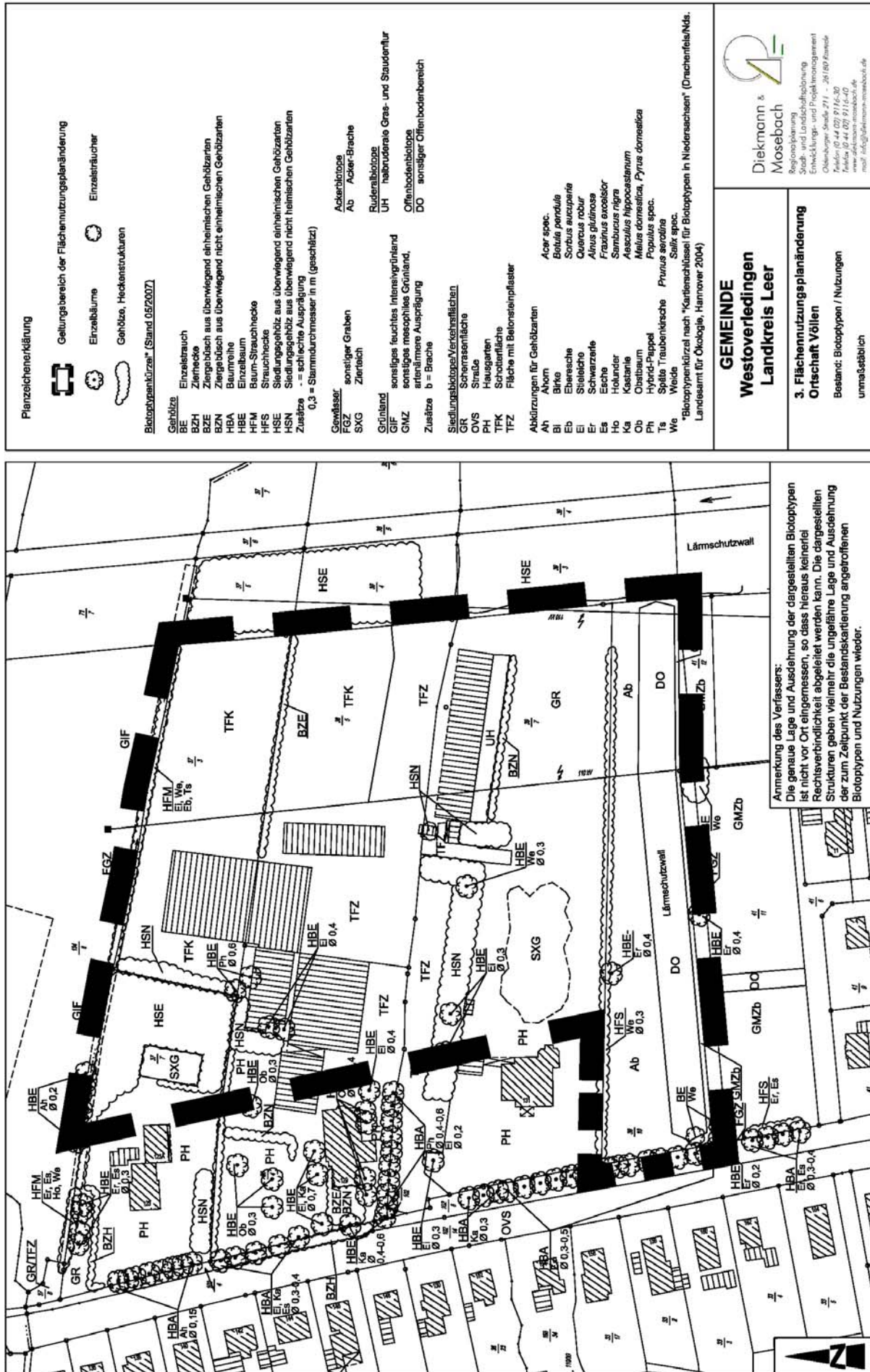
Im Süden des Plangebietes wurde jüngst ein Erdwall errichtet, der noch als vegetationsfreier Offenboden (DO) vorliegt. Im Übrigen wird der südliche Bereich vorwiegend von Brachen landwirtschaftlicher Nutzflächen eingenommen. Nördlich des neu angelegten Erdwalles ist eine Fläche mit umgebrochenem Oberboden vorhanden,



legten Erdwalles ist eine Fläche mit umgebrochenem Oberboden vorhanden, eine Nutzung konnte indes nicht festgestellt werden, so dass der Bereich als Ackerbrache (Ab) eingestuft wurde.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen Strauch-Baumhecken (HFM), die sich aus standortgerechten Gehölzen wie z. B. Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche, Weide, Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Stieleiche zusammensetzen. Im südlichen Bereich verläuft von Westen nach Osten eine Strauchhecke (HFS) aus Weiden. Am Graben im Süden stehen ein Einzelbaum (HBE) einer Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 m sowie ein breit ausladender Weidenbusch (BE), der eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> einnimmt. Eine weitere Schwarzerle sowie junge Weidenbüsche (BE) befinden sich nahe der westlichen Grenze des Plangebietes.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich im Westen parallel zur Völlener Dorfstraße (OVS), die von einem Radweg begleitet wird, Baumreihen (HBA) aus teils Kastanien sowie überwiegend Schwarzerlen mit schwachem bis mittlerem Baumholz. Im Norden schließt sich eine feuchte Intensivgrünlandfläche (GIF) an, die von Süßgräsern wie Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) und Wolliges Honiggras sowie teils Knickfuchschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) dominiert wird. Auf der Ostseite befindet sich ein mehrere Meter hoher Lärmschutzwand, auf dem ein Gehölz mit überwiegend standortgerechten Arten wie Weide, Stieleiche, Holunder, Birke (*Betula pendula*) und Hasel (*Corylus avellana*) angepflanzt wurde. Im Süden schließt sich eine weitere Brache mesophilen Grünlandes an.



### 4.1.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist von weitläufigen Siedlungsstrukturen geprägt, die mit vielfältigen Gehölzstrukturen durchsetzt sind. Im Norden und Westen sind ausgeprägte Grünlandbereiche vorhanden. Das Landschaftsbild wird durch die flächig versiegelten Bereiche sowie die von Nord nach Süd verlaufende Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Eine deutlich anthropogene Prägung wird zusätzlich durch den südlich und östlich verlaufenden Lärmschutzwall erzeugt.

### 4.1.3 Vorbelastungen

Bereits heute unterliegt das Plangebiet Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet kommt es durch Schadstoffeinträgen des Verkehrs (Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb, Lärm etc.) zu einer Belastung der Untersuchungsraumes. Die Grundwasserneubildungsrate kann als stark verringert angesehen werden. Optisch wird das Plangebiet durch die Hochspannungsleitung sowie die Lärmschutzwälle vorbelastet.

### 4.1.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anwendung der Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach Breuer (2006) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Böden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen vorgenommen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes wird eine nachfolgende fünfstufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ betrachtet.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
5	<i>von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)</i>
4	<i>von besonderer bis allgemeiner Bedeutung</i>
3	<i>von allgemeiner Bedeutung</i>
2	<i>von allgemeiner bis geringer Bedeutung</i>
1	<i>von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte artenarme Biotoptypen)</i>

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Bedeutung / Bewertung	
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baum-Strauchhecke</li> <li>halbruderale Gras- und Staudenflur</li> <li>Siedlungsgehölze aus vorwiegend einheimischen Baumarten</li> </ul>	⇒ von allgemeiner Bedeutung	Wst. 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>artenarmes Intensivgrünland feuchter Standorte</li> <li>Siedlungsgehölze aus vorwiegend nicht einheimischen Baumarten</li> </ul>	⇒ von allgemeiner bis geringer Bedeutung	Wst. 2

<b>Schutzgut</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutung / Bewertung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Scherrasen, Ziergebüsch, Hausgarten, Zierteich</li> </ul>	⇒ von geringer Bedeutung	Wst. 1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>versiegelte Flächen / Gebäude</li> </ul>	⇒ von geringer Bedeutung	Wst. 1
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>standortgerechte Gehölze</li> <li>standortfremde Gehölze</li> <li>Grünland</li> <li>Scherrasen</li> <li>Hausgarten</li> </ul>	stark überprägter Naturboden	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>versiegelte Flächen (Straßen, Gebäude)</li> </ul>	hoher Anteil versiegelter Flächen	
	=> Böden von allgemeiner Bedeutung		
<b>Wasser / Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>standortgerechte Gehölze</li> <li>standortfremde Gehölze</li> <li>Grünland</li> <li>Scherrasen</li> <li>Hausgarten</li> </ul>	beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>versiegelte Flächen</li> </ul>	stark beeinträchtigte Grundwassersituation (eingeschränkte bis unterbundene Grundwasserneubildung)	
	=> Bereiche mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit		
<b>Luft</b>	=> wenig bis stark beeinträchtigte Bereiche		
<b>Land-schaftsbild</b>	Vorwiegend stark beeinträchtigt Landschaftsbild durch dichte Siedlungsstrukturen ohne regionaltypisches Erscheinungsbild; wichtige prägende Gehölzstrukturen sind vorhanden	⇒ Landschaftsbildbereiche mit allgemeiner bis geringer Bedeutung	Wst. 2-3

#### 4.1.5 Eingriffsumfang

Die 3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ortschaft Völlen“ sieht die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G), gemischter Bauflächen (M) sowie einer privaten Grünfläche vor. Weiterhin wird im Süden eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwall vorbereitet. Hierbei werden vorrangig bereits versiegelte Bereiche sowie verschiedene Gehölzstrukturen überplant.

Da parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ erfolgt, entsprechend ein Bebauungsplanentwurf für das gesamte Plangebiet (Größe ca. 3,28 ha) existiert, besteht die Möglichkeit der Konkretisierung der Eingriffsintensität und des Eingriffsumfanges. Gemäß dieser Ausgangslage wird bereits auf Flächennutzungsplanebene eine Eingriffsbilanzierung – vorbehaltlich der Tatsache, dass es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu Änderungen kommen kann – erarbeitet.

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung wird das vorhandene Gewerbegebiet städtebaulich beordnet sowie ein Bereich im Nordwesten als gemischte Baufläche vorbereitet. Der bauliche Bestand im Geltungsbereich wird festgeschrieben. Die Gewährung bzw. Duldung einer Bebauung und flächigen Versiegelung der Flurstücke 37/3, 38/5

und 39/7 erfolgte seinerzeit unter der Maßgabe einer späteren baulichen Beordnung durch die verbindliche Bauleitplanung und einer damit verbundenen nachträglichen Kompensation für die bereits bebauten (versiegelten) Flächen. Somit werden für die oben genannten Flurstücke nachträglich Kompensationsmaßnahmen für die bestehenden versiegelten Flächen festgelegt. Als Biotoptyp für die Abarbeitung der Eingriffsbilanzierung wird ein artenarmes Intensivgrünland feuchter Standorte zu Grunde gelegt, wie es auch in der nördlichen Umgebung vertreten ist.

Durch die Festsetzung des Mischgebietes im Nordwesten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist unter Berücksichtigung der zulässigen maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 (4) BauNVO eine Fläche von 60 % zu versiegeln. Dies entspricht bei der Mischgebietsgröße von ca. 0,2 ha einer Fläche von ca. 1.220 m<sup>2</sup>.

Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 berücksichtigt. Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist bis maximal GRZ 0,8 zulässig, so dass eine maximale Versiegelung von 80% in der Eingriffsbilanzierung beachtet wird. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung von ca. 2.540 m<sup>2</sup> sind zusätzlich ca. 1,58 ha neu zu versiegeln und als Eingriff in Natur und Landschaft heranzuziehen.

Im Bereich des Lärmschutzwalles sowie der Grünfläche werden keine Wertveränderungen durch die vorliegende Planung vorbereitet.

#### **4.1.6 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung**

Die 3. Flächennutzungsplanänderung bereitet folgende Eingriffe / Beeinträchtigungen, auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung, vor (getrennte Darstellung der einzelnen Schutzgüter).

Weiterhin berücksichtigt das Bilanzierungsmodell die überplanten Einzelbäume nicht als Gesamtsumme der Kronenbereiche beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, sondern fordert einen entsprechenden Ersatz in der Anzahl der beseitigten Bäume. Es werden daher 6 neu zu pflanzende Einzelbäume im Bereich der privaten Grünfläche vorgesehen.

➤ **ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN**

(Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen-größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 11.964 m <sup>2</sup> artenarmes Inten- sivgrünland	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 9.571 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst.2; nachher Wst. 1)	ca. 9.571 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 2.393 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 2.393 m <sup>2</sup>
ca. 363 m <sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 290 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 580 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 146 m <sup>2</sup>
ca. 1.395 m <sup>2</sup> Siedlungsgebüsch aus überwiegend nicht einheimi- schen Gehölzarten	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 1.116 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 1)	ca. 1.116 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 279 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 1)	ca. 279 m <sup>2</sup>
ca. 426 m <sup>2</sup> Baum- Strauchhecke	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 341 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 682 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 170 m <sup>2</sup>
ca. 115 m <sup>2</sup> Strauchhecke	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 92 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 184 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 46 m <sup>2</sup>
ca. 990 m <sup>2</sup> Ackerbrache	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 792 m <sup>2</sup>	Kein Wertstufen- verlust	-
ca. 360 m <sup>2</sup> Ziergebüsch	Gewerbege- biet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 288 m <sup>2</sup>	Kein Wertstufen- verlust	-

Biototyp	Überplanung durch ...	Flächen-größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 990 m <sup>2</sup> Hausgarten	Gewerbegebiet (GE – GRZ 0,6) (80%)*	ca. 641 m <sup>2</sup>	Kein Wertstufen- verlust	-
	Mischgebiet (MI – GRZ 0,4) (60%)	ca. 113 m <sup>2</sup>	Kein Wertstufen- verlust	-
ca. 240 m <sup>2</sup> Zierteich	Mischgebiet (MI – GRZ 0,4) (60%)*	ca. 144 m <sup>2</sup>	Kein Wertstufen- verlust	-
ca. 1.600 m <sup>2</sup> Siedlungsgebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	Mischgebiet (MI – GRZ 0,4) (60%)*	ca. 960 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 1.920 m <sup>2</sup>
	Strukturarme Grünfläche	ca. 640 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 1)	ca. 1.280 m <sup>2</sup>
<b>maximale Überplanung (Flächen gesamt)</b>		<b>ca. 17.841 m<sup>2</sup></b>		<b>Wertverlust: ca. 18.367 m<sup>2</sup></b>
maximale Versiegelung		<b>ca. 17.018 m<sup>2</sup></b>		

\*maximal mögliche zu versiegelnde Fläche

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biototypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gem. § 18 (1) BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung deutlich entwertet (Wertverlust bis 2,0 Wertstufen).

#### ➤ BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die 3. Flächennutzungsplanänderung überplant. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 1,7 ha (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Entsprechend der Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 2006 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,5 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 8.509 m<sup>2</sup> (ca. 17.018 m<sup>2</sup> derzeitig nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,5). Der Gesamtwerteverlust beläuft sich somit auf ca. **26.876 m<sup>2</sup>** (18.367 m<sup>2</sup> + 8.509 m<sup>2</sup>).

#### ➤ KLIMA / LUFT

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie flächiger Versiegelung kann von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft). Insgesamt ist jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich noch relativ hoch bzw. weite Bereiche bereits versiegelt und der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft ist gegeben. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen sind daher nicht zu erwarten und können deshalb im Folgenden vernachlässigt werden.

#### ➤ **LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

Mit der geplanten Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens im bereits vorgeprägten Bereich erfährt das heutige Landschafts- bzw. Ortsbild eine nur geringfügige Veränderung und Beeinträchtigung. Strukturell vorgeprägte Bereiche werden baulich beansprucht und verdichtet. Grundsätzlich stellt eine Überplanung bereits vorgeprägter Bereiche gegenüber einer Beanspruchung der freien Landschaft eine geringere Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dar.

### **4.1.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt vorrangig in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass die angrenzenden und vorhandenen Gehölze und Einzelbäume nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werden (z. B. durch Baufahrzeuge). Zur Vermeidung von Schäden sind deshalb Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet verbleiben. Dazu sind Parkflächen und sonstige befahrbar zu gestaltenden Flächen luft- und wasserdurchlässig zu versiegeln.
- Mit der Festsetzung von Gebäudehöhen werden Maximalhöhen für die Gebäude festgesetzt, die dazu geeignet sind den Eingriff ins Landschaftsbild zu mindern.
- Durch die Standortwahl und das Erweitern vorhandener baulicher Strukturen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.



#### 4.1.8 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ... (§ 19 (1) und (2) BNatSchG)

Obwohl durch den Bebauungsplan und durch die Flächennutzungsplanänderung selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Belang, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

##### Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzung von 6 Laubbäumen innerhalb der privaten Grünfläche

#### 4.1.9 Zusammenfassung / Bilanzierung

##### Ermittelte Eingriffsfläche:

Arten- und Lebensgemeinschaften:	ca. 18.367 m <sup>2</sup>	
Boden:	ca. 8.509 m <sup>2</sup>	
	<u>ca. 26.876 m<sup>2</sup></u>	Eingriffsfläche gesamt

##### Ausgleichsmaßnahmen: (anrechenbare Flächen)

keine

26.876 m <sup>2</sup>	Eingriffsfläche
<u>0 m<sup>2</sup></u>	Ausgleichsmaßnahmen
<u>26.876 m<sup>2</sup></u>	(ca. 2,69 ha) Restfläche, die zu kompensieren ist (Ersatzmaßnahmen)

Es ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von insgesamt ca. **2,69 ha**.

##### Fazit

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. V19 verbundenen und von der 3. Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden können nicht über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden. Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Ersatzfläche für die Kompensation festgesetzt werden.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Das Areal der 3. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Bereich des Betriebes eines ortsansässigen Gewerbetreibenden (Johann Korporal GmbH). Von diesem Gewerbebetrieb können Lärmemissionen ausgehen, die sich insbesondere negativ auf die westlich und südlich angrenzenden Wohnbaustrukturen innerhalb der gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) auswirken können. Unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzansprüche dieser Nutzungen gegenüber Gewerbelärm ist im Rahmen der Bauleitplanung das zukünftige Konfliktpotenzial zu beurteilen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes innerhalb dieser vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Zech GmbH erstellt, in dem die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den Gewerbegebieten der Stadt Papenburg beurteilt wurde. Bei der Beurteilung dieser Vorbelastung wurden die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 42/II, 42/IV und 42/V der Stadt Papenburg berücksichtigt. Da im Bebauungsplan 42/II keine konkreten Festsetzungen zu den zulässigen Emissionskontingenten (Flächenbezogene Schalleistungspegel) bestehen, wurde in diesem Fall von dem mittleren gebietstypischen Ansatz für Gewerbegebiete (GE bzw. Gle) ausgegangen. Ein Anspruch auf die Ausschöpfung der Richtwerte und somit auf die Berücksichtigung der maximalen gebietstypischen Ansätze besteht nicht. Entsprechend den Aussagen im Gutachten wäre im Sinne der TA Lärm zudem grundsätzlich nur die real vorhandene Gewerbelärmvorbelastung messtechnisch zu ermitteln und zu beurteilen. Da große Teile der Flächen der Stadt Papenburg noch nicht gewerblich genutzt werden, wäre somit zurzeit eine deutlich geringere Vorbelastung zu berücksichtigen. Um jedoch auch den Entwicklungsbelangen der Stadt Papenburg Rechnung zu tragen, wurde im vorliegenden Fall darüber hinaus die gebietstypische Entwicklung bereits mit berücksichtigt (lt. Gutachten ZECH vom 27.03.2007). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Betrieb Korporal um einen Gewerbebetrieb handelt, der bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/II gem. TA Lärm als Bestand zu berücksichtigen war. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitiger Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 und der hierin vorgenommenen Flächenkontingentierung erfolgt eine städtebauliche Beordnung der Entwicklungsmöglichkeiten sowohl des bestehenden Gewerbebetriebes auf Seiten der Gemeinde Westoverledingen als auch des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Papenburg. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Gewerbegebiete entsprechend den gültigen Festsetzungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen entwickelt. Die Belange des Immissionsschutzes bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten des benachbarten Gewerbegebietes werden demnach ausreichend berücksichtigt.

Zur Vermeidung von potenziell auftretenden Konfliktlagen mit den umliegenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen werden in dem Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmkontingenten sowie eines Lärmschutzwalles formuliert. Der bereits vorhandene Lärmschutzwall wird im Zuge des 3. Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit weiteren Abstandsflächen (Grünflächen) dargestellt. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in der parallel hierzu aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. V 19) festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen im Zuge des ebenfalls parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. V 14, so dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen eines aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeptes abschließend geregelt werden.

Entsprechend dieser Darstellungen in der 3. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkret festgesetz-

ten Schutzmaßnahmen wird von einer Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen gegenüber den umliegenden Schutzobjekten ausgegangen.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Des Weiteren sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten 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 gem. § 4 BbodSchG).

## **5.0 INHALT DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Inhalten der unter Kap. 1.0 formulierten Zielsetzungen werden zur nachhaltigen Sicherung und Beordnung der städtebaulichen Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche (M) erfolgt die kleinteilige Weiterentwicklung der bereits vorhandenen gemischten Strukturen entlang der Völlener Dorfstraße entsprechend der ablesbaren Realstruktur. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der straßenseitige Bereich bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Weiteren wird der gewerblich genutzte Bereich im Osten des Änderungsgebietes in Übereinstimmung mit den Betriebsstrukturen der ortsansässigen Firma als gewerbliche Baufläche bestimmt und somit eine nachhaltige Entwicklung des Bereiches vorbereitet.

## 5.2 Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Plangebietes der 3. Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Leitungstrassen von zwei Hochspannungsleitungen (110 kV) Diele – Völlen und Leer W - Völlen. Diese Anlagen werden zur planungsrechtlichen Sicherung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als oberirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. Baugenehmigungsverfahren müssen zukünftig die erforderlichen Niveauhöhen innerhalb des Schutzbereiches der Kabeltrassen eingehalten werden.

## 5.3 Grünflächen

Um einen ausreichenden Abstand zwischen der gewerblichen Baufläche mit dem Gewerbebetrieb (Johann Korporal GmbH) und der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbaufläche zu gewährleisten wird innerhalb der 3. Flächennutzungsplanänderung eine bereits bestehende Grünfläche in ihrem Bestand aufgenommen und gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken, das ebenfalls entsprechend gesichert wird.

## 5.4 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Änderungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein ortsansässiger Gewerbetreibender (Johann Korporal GmbH), von dem Immissionen für die umliegenden städtebaulichen Strukturen ausgehen können (vgl. Kap. 4.2). Aufgrund dessen wird der bereits vorhandene Lärmschutzwall innerhalb der 3. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB dargestellt. Diese Schallschutzmaßnahme wird in der parallel hierzu aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. V 19) verbindlich festgesetzt und konkretisiert.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung des Änderungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Völlener Dorfstraße (K 22), die unmittelbar westlich des Planbereiches verläuft.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Werlte.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet, sofern es nicht auf den unversiegelten Grundstücksflächen versickert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung der einzelnen Teilflächen wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.05.21008 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 03.12.2007. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.11.2007 durch die Tagespresse.

#### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 25.03.2008 bis zum 25.04.2008 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

### 7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2008 beschlossen.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:



**Diekmann &  
Mosebach**  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 UMWELTPRÜFUNG ZUR 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die 3. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ der Gemeinde Westoverledingen aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet des Geltungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erstellt. Im Zuge dieser Umweltprüfung wird der gesamte Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung in den Untersuchungsraum miteinbezogen.

Da somit bereits zeitgleich für den vorliegenden Planungsraum eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 3. Flächennutzungsplanänderung werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V 19 umfassend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt dieses Umweltberichtes gilt daher als Bestandteil der Umweltprüfung zur 3. Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Sinne des Abschlusssprinzips auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet.