

# **GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

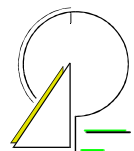


**Landkreis Leer**

---

## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel“**

### **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	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Niedersächsisches Landschaftsprogramm	2
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
3.5 Landschaftsplan (LP)	4
3.6 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	5
3.7 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.8 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	6
4.1.2 Beschreibung der Biotoptypen in der Teilfläche A	7
4.1.3 Beschreibung der Biotoptypen der Teilfläche B	10
4.1.4 Landschaftsbild / Ortsbild	13
4.1.5 Aktuelle Vorbelastungen	13
4.1.6 Bewertung der Schutzgüter	13
4.1.7 Eingriffsumfang	15
4.1.8 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	16
4.1.9 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	19
4.1.10 Artenschutzrechtliche Belange	19
4.1.11 Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation	25
4.1.12 Fazit	25
4.2 Belange des Immissionsschutzes	25
4.2.1 Gewerbelärm	26
4.2.2 Verkehrslärm	26
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	27
4.4 Belange des Denkmalschutzes	27
4.5 Altablagerungen	28
<b>5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>28</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	28
5.1.1 Teilfläche A	28
5.1.2 Teilfläche B	28
5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	29
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>29</b>

<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>30</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	30
7.2	Verfahrensübersicht	30
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	30
7.2.2	Öffentliche Auslegung	30
7.2.3	Feststellungsbeschluss	31
7.3	Planverfasser	31
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>1</b>
<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.1.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	1
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	2
2.1.1	Schutzgut Mensch	2
2.1.2	Schutzgut Tiere	3
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	6
2.1.4	Schutzgut Boden	7
2.1.5	Schutzgut Wasser	7
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima	7
2.1.7	Schutzgut Landschaft	8
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
2.1.9	Wechselwirkungen	9
2.1.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	9
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	10
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	10
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	10
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz	10
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.4.1	Standort	11
2.4.2	Planinhalt	11
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>11</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	11
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
3.3	Zusammenfassung	11

## ANHANG

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. F19 „Papenburgstraße / Königstraße“ der Gemeinde Westoverledingen
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. IH21 der Gemeinde Westoverledingen

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

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

Anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Zuge der 5. Flächennutzungsplanänderung den geänderten Zielsetzungen anzupassen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Ergänzung des Einzelhandelsangebotes werden für zwei Teilflächen in den Ortschaften Ihrhove und Flachsmeer Planänderungen durchgeführt.

Die Teilfläche A bezeichnet den bislang als gemischte Baufläche (M) bzw. als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich östlich der Ihrener Straße (K 24). Hier wird eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt um die Voraussetzungen für geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Ergänzung zu den südlich bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu schaffen. Den Entwicklungsinteressen der lokalen Wirtschaft wird auf diese Weise Rechnung getragen. Die weitere Gebietsentwicklung erfolgt im Zuge einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Die Teilfläche B befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer und umfasst ein bisher als gemischte Baufläche (M) bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestelltes Gebiet nordöstlich der Königstraße (K 60). Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Neuorganisation bzw. Ergänzung des örtlich vorhandenen Einzelhandelsangebotes ist die Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft städtebaulich notwendig. Insgesamt wird das Plangebiet als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Zur Koordination einer konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen der Teilflächen A und B ist eine Beurteilung der Lärmsituation erforderlich. Aufgrund dessen wurden für die entsprechenden Teilflächen schalltechnische Gutachten erarbeitet (vgl. Kap. 4.2). Die Erschließung des Plangebietes der Teilfläche A erfolgt über die westlich verlaufende Ihrener Straße (K 24). Die Teilfläche B wird im nordöstlichen Teilbereich über die Anlage einer Planstraße an die Papenburger Straße (K 24) angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich zwei Zufahrtsbereiche entlang der Königstraße (K 60).

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. d. BNatSchG bilanziert und bewertet. Die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilbereiche in den Ortschaften Ihrhove und Flachsmeer. Die Teilfläche A mit einer Flächengröße von 2,5 ha befindet sich in der Ortschaft Ihrhove östlich der Ihrener Straße (K 24). Die Teilfläche B umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche nordöstlich der Königstraße (K 60). Die exakte Abgrenzung der Teilflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

### Teilfläche A:

Der straßenseitige Bereich der Teilfläche A ist mit gemischten Nutzungsstrukturen bebaut und bereits überwiegend versiegelt. Der rückwärtige Bereich kennzeichnet sich überwiegend durch Grünland und Ruderalfluren. Im zentralen Bereich befindet sich ein Kleingewässer. Darüber hinaus wird das Plangebiet von verschiedenen Gewässern III. Ordnung begrenzt und durchkreuzt. Des Weiteren sind in den Randbereichen einzelne Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen und Hecken vorhanden.

### Teilfläche B:

Die Teilfläche B ist derzeit im südwestlichen Bereich durch die baulichen Anlagen eines Lebensmitteldiscounters mit umgebenden Stellplatzflächen gekennzeichnet. Die weiteren nördlich gelegenen Flächen sind frei von baulichen Anlagen und durch Grünlandstrukturen geprägt. Innerhalb des Gebietes sowie in den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen (u. a. gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile sowie Einzelbäume).

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für die Teilflächen A und B keine konkreten Aussagen getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können und die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen ist von grundlegender Bedeutung, wozu auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort zählt. Das mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Ziel der Ergänzung des Gemeindegebietes mit Einzelhandelsstrukturen entspricht diesen Zielsetzungen.

### 3.2 Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet die Plangebiete 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 schutzwürdi-

ger 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 (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen wie folgt:

#### Teilfläche A:

Der zeichnerischen Darstellung zufolge werden für die Teilfläche A der 5. Flächennutzungsplanänderung keine konkreten Aussagen getroffen. Insgesamt wird der Standort Ihrhove mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

#### Teilfläche B:

Die Teilfläche B der 5. Flächennutzungsplanänderung sowie die Umgebung im Ortsteil Flachsmeer werden als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Grundsätzlich sind zukunftsweisende Umstrukturierungen in verträglicher Form zu unterstützen. Darüber hinaus sind die ländlichen Ortschaften bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung zur Verlagerung des Lidl-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer wurde geprüft, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB angepasst ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Es dient der Sicherung des hier bereits etablierten Standortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Somit entspricht es der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden weder innerhalb des Grundzentrums noch in benachbarten Grundzentren wesentlich beeinträchtigt.

Das mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Ziel der Ergänzung des Gemeindegebietes um Einzelhandelsstrukturen ist mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (Entwurf 2001) trifft folgende Aussagen zu den beiden Teilflächen der 5. Flächennutzungsplanänderung:

#### Teilfläche A:

Nach Karte 1 gehört das Plangebiet und seine Umgebung z. T. zu einem Wallheckengebiet mit Wallhecken verschiedener Ausprägung. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation wird als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2 von 3) und für die Fauna als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Karte 3 – Arten und Lebensgemeinschaften). Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zu einem geplanten Siedlungsgebiet > 3,00 ha (Karte 5). Das Landschaftsbild im westlichen

Plangebiet wird in seiner Bedeutung in Karte 6 als mäßig eingeschränkt bewertet (Wertstufe 2 von 3), währenddessen das östliche Plangebiet in seiner Bedeutung als wenig eingeschränkt (Wertstufe 3 von 3) bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und seiner Umgebung wird als wenig eingeschränkt eingestuft (Karte 7 – Boden – wichtige Bereiche). Das Risikopotenzial des Grundwassers gilt als erhöht (Wertstufe 2 von 4) (Karte 8). Gemäß Karte 9 werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung als erheblich bis stark eingeschränkt dargestellt (Wertstufe 3 von 3).

#### Teilfläche B:

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer mit Entwurfsstand 2001 wird der Geltungsbereich und seine Umgebung in Karte 1 als ein Wallheckengebiet mit Wallhecken verschiedener Ausprägung beschrieben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation wird als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2 von 3) und für die Fauna als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Karte 3 – Arten und Lebensgemeinschaften). Das Landschaftsbild wird in seiner Bedeutung in Karte 6 als wenig eingeschränkt bewertet. Aufgrund von Zersiedlung wird die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und seiner Umgebung als mäßig eingeschränkt eingestuft (Karte 7 – Boden – wichtige Bereiche). Gemäß Karte 9 werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung als erheblich bis stark eingeschränkt dargestellt (Wertstufe 3 von 3).

### **3.5 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen (Stand 1996) trifft für die beiden Teilflächen folgende Aussagen:

#### Teilfläche A:

Im Plangebiet und seiner Umgebung kommt Gley-Podsol (in höheren Lagen Podsol) vor (Karte 1 - Böden). In Karte 2 werden besonders schutzwürdige Böden angegeben (= Böden mit starker bis sehr starker Winderosionsgefährdung). Nach Karte 9 gehört das östliche Plangebiet zu einem Landschaftsraum mit überwiegend intensiv genutztem Grünland aber vegetationskundlich wertvollen Graben- bzw. Wallheckenstrukturen mit z. T. Rote Liste-Arten. Das Plangebiet weist bezüglich faunistischer Wertigkeiten eine eingeschränkte Habitatqualität mit einem mittlerem Entwicklungsbedarf auf. Die Leitartengruppe typischer Brutvogelgemeinschaften ist unvollständig ausgeprägt bzw. mit niedriger Brutdichte (Plan Nr. 13 - Bewertung von Vogelbrutgebieten nach Flade, 1993). Das östliche Plangebiet und die östlich angrenzende Umgebung gehören zu einem Bereich mit geringer Habitatqualität, sehr hohem Entwicklungsbedarf bzw. geringem Entwicklungspotenzial mit gleichzeitiger potenzieller Puffer- / Verbindungsfunktion zu höherwertigen Bereichen (Karte 18 – Bewertung der für Amphibien und Libellen wichtigen Bereiche). Der östliche Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zu einem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften mit lokaler Bedeutung (Karte 19). Es gehört ferner zu einem Gebiet von mäßig hoher naturraumtypischer Vielfalt an Vegetations- und Nutzungsformen, strukturbildenden natürlichen Landschaftselementen bzw. eingeschränktem Artenreichtum (Karte 21). Gemäß Karte 22 liegt der Planungsraum in einer frischen bis trockenen Geestlandschaft. Eine vorrangige Maßnahme (1. Priorität) stellt die Darstellung des im östlichen Plangebiet befindlichen besonders geschützten Biotops (erfüllt die Voraussetzungen zur Ausweisung nach § 28a oder § 28b NNatG (nach neuer Gesetzgebung nach § 24 NAGBNatSchG)) dar. Ferner wird für das vorhandene Kleingewässer in Verbindung mit einem Förderprogramm eine Instandsetzung, Einzäunung und Neuanlage angegeben. Eine besondere Maßnahme (2. Priorität) stellt die Erhaltung und Entwicklung besonders wertvoller

Ortsränder dar. Dies sollte durch die Sicherung der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur, der Anlage von Obstwiesen, Gemüsegärten und Hecken geschehen (Plan 25 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

#### Teilfläche B:

Im Plangebiet und seiner Umgebung kommt Gley-Podsol (in höheren Lagen Podsol) vor (Karte 1 - Böden). In Karte 2 werden besonders schutzwürdige Böden angegeben (= Böden mit starker bis sehr starker Winderosionsgefährdung). Das Plangebiet weist bezüglich faunistischer Wertigkeiten eine stark eingeschränkte Habitatqualität mit einem hohem Entwicklungsbedarf auf. Die Leitartengruppe typischer Brutvogelgemeinschaften ist nur fragmentarisch ausgeprägt bzw. Leitarten fehlen völlig (Plan Nr. 13 - Bewertung von Vogelbrutgebieten nach Flade, 1993). Gemäß Karte 22 liegt der Planungsraum in einer frischen bis trockenen Geestlandschaft. Das allgemeine Leitbild sieht vor, kulturhistorische Plaggeneschböden zu sichern und Bodenerosion sowie Grundwasserverschmutzung durch angepasste Nutzungsformen (Grünland, Heckenstrukturen) zu verhindern. Eine vorrangige Maßnahme (1. Priorität) stellt die Erhaltung der im östlichen Plangebiet befindlichen Wallhecken dar (Plan 25 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

### **3.6 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Es befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, in den Plangebieten. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### **3.7 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### Teilfläche A:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird die Teilfläche A im straßenseitigen Bereich als gemischte Baufläche (M) sowie im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Südlich der Teilfläche A sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) vor.

#### Teilfläche B:

Der Teilbereich B wird demgegenüber im straßenseitigen Bereich der Königstraße (K 60) als gemischte Baufläche (M) sowie im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3.8 Verbindliche Bauleitplanung**

#### Teilfläche A:

Für die Teilfläche A liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. IH 21 „Die Weerze“ aus dem Jahr 2005 vor. Konkret erfolgt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes die Festsetzung von Mischgebieten (MI). Der südliche Teilabschnitt wird demgegenüber als Sondergebiet (SO Einkaufszentrum) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie zur Realisierung eines Einkaufszentrums über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,9 bestimmt. Dies erfolgte im Rahmen einer offenen bzw. abweichenden zweigeschossigen Bauweise. Zur weiteren Realisierung der nunmehr geplanten Maßnahmen wird von Seiten der Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 21 im Rahmen einer Bebauungsplanänderung den geänderten Zielsetzungen anzupassen. Ins-



gesamt wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich der Teilfläche A der 5. Flächennutzungsplanänderung angestrebt.

#### Teilfläche B:

Für den südwestlichen Teilbereich der Teilfläche B gelten derzeit die Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Hier wurde die zulässige Nutzung entsprechend den Vorgaben des damaligen Vorhabenträgers festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Für den übrigen Teilbereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. F 19 erstellt. Für die planerische Konkretisierung des Entwicklungsvorhabens erfolgt hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

## **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). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 BNatSchG).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Planvorhabens ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

#### **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 Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im Juni 2009 durchgeführt. Die 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 die Änderungsbereiche der 5. Flächennutzungsplanänderung beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung mit ein (siehe Karten Bestand: Biotoptypen / Nutzungen). Die dargestellten Abgrenzungen der Biotoptypen und die Einzelbäume sind nicht eingemessen worden und geben daher lediglich die ungefähre Lage und Größe der Flächen wieder. Faunistische Kartierungen wurden in Absprache mit dem Landkreis Leer im Rahmen einer Potenzialansprache durchgeführt. In den Änderungsbereichen und der unmittelbaren Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen (Zuordnung gem. DRACHENFELS (2004) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gehölze,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ruderalfluren,
- Siedlungsbiootope, Verkehrsflächen.

#### 4.1.2 Beschreibung der Biotoptypen in der Teilfläche A

Das Plangebiet ist abwechslungsreich strukturiert und wird von extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Ruderalfluren, Siedlungsbiotopen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen und einigen Gewässerbiotopen eingenommen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche mit extensiver Nutzung. Sie ist weitgehend artenarm ausgeprägt (GIE) und wird von Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) dominiert. Insbesondere im östlichen Bereich treten Kennarten des mesophilen Grünlandes mit breiter Standortamplitude hinzu wie z. B. Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) sowie Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*) als Feuchtezeiger. Diese Bereiche sind dem sonstigen mesophilen Grünland (GMZ) zuzuordnen, die mit den artenärmeren Teilflächen mosaikartig verzahnt sind.

Eine weitere Grünlandfläche mit extensiver Nutzung liegt im Osten des Plangebietes, die sich über die Plangebietsgrenze hinaus fortsetzt und ein leicht unebenes Relief mit flachen Grüppen aufweist. Auch hier finden sich die zuvor genannten Kennarten des mesophilen Grünlandes mit breiter Standortamplitude und verbreitet ist das gemäß Roter Liste in der Region Tiefland gefährdete Kammgras (*Cynosurus cristatus*) auf der Fläche vertreten. Weiterhin finden sich diverse Feuchtezeiger zu denen beispielsweise Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) zählen, zerstreut treten auch Wiesen-Segge (*Carex nigra*) und Glieder-Binse (*Juncus articulatus*) hinzu.

Im Südwesten befindet sich angrenzend an ein Wohngebäude eine mesophile Grünlandfläche, die von Rotem Straußgras dominiert wird. Weiterhin treten hier z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) sowie Breit-Wegerich (*Plantago major*) auf.

Den zentralen Bereich des Plangebietes beherrschen ungenutzte Bereiche, auf denen sich Ruderalfluren eingestellt haben. Die nördliche Fläche wird von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) mit z. B. Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Kriechender Quecke (*Elymus repens*), Riesen-Straußgras (*Agrostis gigantea*), Flatterbinse und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) eingenommen. Auf der südlichen Fläche hat sich ein artenreicher Vegetationsbestand mit lokal sumpfigen Charakter entwickelt. Kennzeichnend sind wiederum Große Brennnessel, Kriechende Quecke, Riesen-Straußgras und Flatterbinse sowie Wolliges Honiggras, Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Behaarte Segge (*Carex hirta*) und Scharfer Hahnenfuß, stellenweise treten Sumpf-Hornklee, Knick-Fuchsschwanz, Glieder-Binse, Bastard-Schlank-Segge (*Carex x elytroides*) und Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*) hinzu.

Mehrere Entwässerungsgräben durchziehen das Plangebiet oder verlaufen an dessen Rändern. Teilweise fallen sie regelmäßig trocken und weisen daher keine typische Gewässervegetation auf (FGZ). Einige Gräben führen dauerhaft nährstoffreiches Wasser (FGR) und weisen Vorkommen von z. B. Wasserstern (*Callitriche palustris* agg), Kleiner Wasserlinse (*Lemna minor*) und Vielwurzeliger Teichlinse (*Spirodela polyrhiza*) auf. Weiterhin finden sich Röhricharten wie Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) und Rohrglanzgras in bzw. an den Gräben.

Am Rande der im Norden gelegenen Grünlandfläche liegt ein Kleingewässer mit teils naturfernen und teils naturnahen Strukturen (SXZ/SEZ). Schwimm- und Tauchblatt-

pflanzen wie Wasserstern und Kleine Wasserlinse sind nur sehr vereinzelt vorhanden, an flachen Uferbereichen finden sich Arten der Flutrasen zu denen z. B. Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Wasserpfeffer (*Persicaria hydropiper*), Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*) und Gewöhnliche Sumpfbirse (*Eleocharis palustris*) zählen.

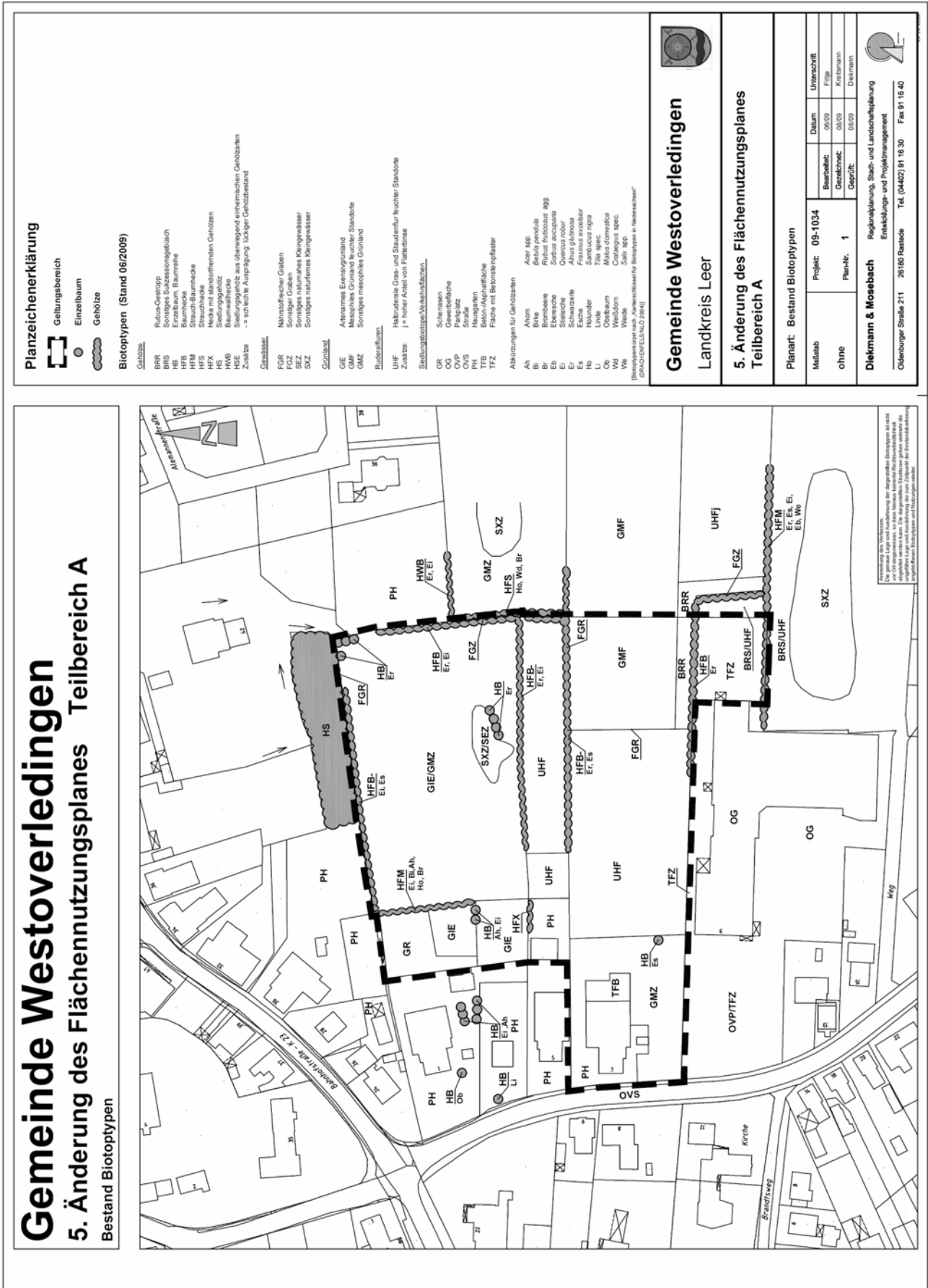
Die Gräben werden oftmals von Baumhecken (HFB) und teils Strauch-Baumhecken (HFM) mit oftmals lückigem Gehölzbestand begleitet. Kennzeichnende Baumarten sind insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) mit mittlerem bis starkem Baumholz, einige Stieleichen an der nördlichen Plangebietsgrenze erreichen Stammdurchmesser von nahezu 1,0 m. An Sträuchern finden sich standorttypische Arten wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weide (*Salix* spp.) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Im Westen ist auf kurzer Strecke eine Hecke (HFX) mit standortfremden Fichten (*Picea* spec.) vorhanden.

Vereinzelt stehen an den Grenzen der Flurstücke einige Einzelbäume (HB) von Stieleiche, Schwarzerle, Gewöhnliche Esche und Ahorn (*Acer* spec.). Weitere Einzelbäume mit teils sehr starkem Baumholz finden sich auch in den westlich angrenzenden Bereichen.

Im Südosten des Plangebietes verläuft parallel zu einem Graben ein Rubus-Gestrüpp (BRR) von mehreren Metern Breite. Die Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) breiten sich offensichtlich sukzessive weiter in die Fläche aus.

Auf der südöstlichen Teilfläche befindet sich eine mit Betonsteinen gepflasterte Fläche (TFZ) am Rande eines gewerblich genutzten Gebäudes (OG). An diese grenzt eine Ruderalfläche mit Großer Brennnessel und Giersch (*Aegopodium podagraria*), auf der sich ein Sukzessionsgebüsch (BRS) ausbreitet.

Teilflächen im Westen des Plangebietes werden von Siedlungsbiotopen wie Hausgärten (PH), Scherrasen (GR) und versiegelten Flächen (TFB) eingenommen. Weitere Siedlungsbiotope finden sich in den unmittelbar angrenzenden Bereichen. Neben diversen Hausgärten zählen hierzu die Ihrener Straße (OVS) im Westen, ein Parkplatz (OVP) im Süden sowie ein Siedlungsgehölz aus Hybrid-Pappeln (*Populus* spec.), Schwarzerlen und Weiden im Norden. Weiterhin sind im näheren Umfeld im Westen weitere Extensivgrünländer und Ruderalfluren sowie ein Kleingewässer vorhanden. Im Südosten grenzt ein weiteres Stillgewässer an, das von Sukzessionsgebüsch mit teils waldartigem Charakter aus vorwiegend Schwarzerlen und Birken (*Betula* spp.) umgeben wird.



### 4.1.3 Beschreibung der Biotoptypen der Teilfläche B

Das Plangebiet wird in erster Linie von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einigen Gehölzstrukturen sowie einer gewerblich genutzten Fläche eingenommen. Die das Plangebiet prägenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland genutzt. Es handelt sich um artenarmes Intensivgrünland (GI) mit Süßgräserdominanz. Kennzeichnende Arten sind insbesondere Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*). Krautarten wie der Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.) finden sich nur vereinzelt, lediglich in den Randbereichen treten Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen wie z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) auf.

Auf dem Grünland bzw. an dessen Rand stehen einige Einzelbäume (HB) der Stieleiche (*Quercus robur*) mit teils sehr starkem Baumholz bis ca. 0,8 m im Durchmesser. Im Westen befindet sich zudem ein Gehölz aus standortgerechten Gehölzen (HSE). Kennzeichnend sind wiederum Stieleichen neben Birken (*Betula pendula*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*). Am Rande des Gehölzes hat sich auf einer Fläche geringer Größe eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) eingestellt. Sie wird vornehmlich von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) eingenommen und es kommen vermehrt Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) auf.

Entlang der südöstlichen Grenze des Grünlandes verläuft eine Strauch-Baumwallhecke (HWM). Kennzeichnende Gehölze sind Stieleiche als prägende Baumart sowie Schwarzer Holunder, Eberesche, Hasel (*Corylus avellana*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Brombeere in der Strauchschicht. Nach Süden setzt sie sich entlang der Plangebietsgrenze als Baumwallhecke (HWB) mit nahezu ausschließlich Stieleichen und weitgehend fehlenden Sträuchern fort.

Im Süden des Plangebietes liegt an der Königstraße ein Einkaufsmarkt. An diesen grenzt ein mit Betonsteinen gepflasterter Parkplatz (OVP). Am Rande der versiegelten Fläche wurden standortgerechte Gehölze wie z. B. Hasel, Schwarzer Holunder, Eberesche, Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn und Esche (*Fraxinus excelsior*) gepflanzt (HPG). Zwischen dieser Gehölzpflanzung und der einige Meter weiter östlich verlaufenden Wallhecke befindet sich eine Ruderalflur mit z. B. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*) und Taumel-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*).

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Königswegschloot (FGZ), der die Königstraße begleitet. Dieser führt offensichtlich nur nach starken Niederschlägen kurzfristig Wasser. Er wird von Arten ruderaler Standorte wie Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Hohlzahn (*Galeopsis* spec.) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) eingenommen, eine typische Gewässervegetation ist nicht vorhanden. Sonstige Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Im unmittelbaren Umfeld sind vorwiegend Siedlungsbiotope vorhanden. Im Südosten grenzen Wohn- und Gewerbeflächen an, mit Hausgärten (PH), Zierbeeten (ER), versiegelten Flächen und teils größeren Scherrasenflächen (GR). Weiterhin befinden sich in den Gärten einige Einzelbäume sowie ein Abschnitt einer Strauchwallhecke (HWS) mit Eberesche, Schwarzem Holunder und Weißdorn (*Crataegus* spec.), die im Osten mit standortfremden Gehölzen bepflanzt ist (HWX). Im Nordwesten grenzen vorwiegend Hausgärten an das Plangebiet, teils setzt sich das Grünland weiter fort. An der Nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein teils geschotterter und teils gepflasterter Weg. An diesen grenzen einerseits weitere Hausgärten und andererseits ungenutzte

Bereiche, auf denen sich halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit z. B. Großer Brennnessel und Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) sowie Ruderalgebüsch (BR) aus z. B. Schwarzem Holunder und Später Traubenkirsche etabliert haben. Die entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Königstraße (OVS) wird auf der dem Plangebiet zuwandelnden Seite von einem Radweg (OVW) begleitet, der mit Betonsteinen gepflastert (TFZ) ist. Zwischen Radweg und Fahrbahn stehen einige Stieleichen und ein Ahorn (*Acer spec.*) mit prägendem Charakter.



#### 4.1.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb eines vom Menschen stark beeinflussten Raumes, was sich vor allem durch die vorhandene Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung bemerkbar macht. Die zum Großteil standortgerechten Einzelbäume sowie die in den Randbereichen vorkommenden Wallhecken in der Teilfläche B wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Als ein negatives Landschaftsbildelement treten die bebauten Bereiche in den Plangebieten und im Nahbereich sowie die im Westen, Osten und Süden angrenzenden asphaltierten Straßen (Ihrener Straße (K 24), Papenburger Straße, Königstraße) in Erscheinung.

#### 4.1.5 Aktuelle Vorbelastungen

Die Änderungsbereiche werden durch Grünlandnutzung verschiedener Intensität bereits aktuell beeinträchtigt. Durch diese Nutzungsformen belasten Schadstoff- und Pestizideinträge Boden und Grundwasser. Weiterhin verläuft westlich der Teilfläche A die K 24 sowie östlich und südlich der Teilfläche B die Papenburger Straße bzw. Königstraße, wodurch es bereits im Vorfeld zu einer Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen (Abgase, Öl- und Kraftfahrzeugrückstände, Reifabrieb, Lärm etc.) kommt, was zu einer Minderung des Wertes für Arten und Lebensgemeinschaften führt. Die mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmemissionen wirken sich zudem nachteilig auf den jeweils angrenzenden Planungsraum aus.

#### 4.1.6 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“, „Boden“, „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 verbalargumentativ betrachtet.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
<b>5</b>	<i>von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)</i>
<b>4</b>	<i>von besonderer bis allgemeiner Bedeutung</i>
<b>3</b>	<i>von allgemeiner Bedeutung</i>
<b>2</b>	<i>von allgemeiner bis geringer Bedeutung</i>
<b>1</b>	<i>von geringer Bedeutung</i> (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:



<b>Schutzgut</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutung / Bewertung</b>	
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strauch-Baum-Wallhecke</li> <li>• Baum-Wallhecke</li> </ul>	⇒ von besonderer bis allgemeiner Bedeutung	Wst. 4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strauchhecke</li> <li>• halbruderale Gras- und Staudenflur</li> </ul>	⇒ von allgemeiner Bedeutung	Wst. 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• artenarmes Intensivgrünland</li> <li>• private Grünfläche (Verrieselungsfläche gem. Oberflächenentwässerungsplan aus vorh. Bebauungsplan Nr. 7)</li> <li>• sonstiger Graben</li> <li>• Acker (planungsrechtliche Verlagerung)</li> </ul>	⇒ von allgemeiner bis geringerer Bedeutung	Wst. 2
	<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 Gehölzstrukturen</li> <li>• Grünland</li> <li>• Ruderalflur</li> </ul>	stark überprägter Naturboden	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• versiegelte Flächen (Gebäude)</li> </ul>	hoher Anteil versiegelter Flächen	
	=> Böden von allgemeiner Bedeutung		
<b>Wasser / Oberflächenwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• naturfernes, ausgebautes Oberflächengewässer (Graben) mit stark veränderter Wasserführung</li> </ul>	Oberflächengewässer mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit / beeinträchtigter Wasser- und Stoffretention	
<b>Wasser / Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• standortgerechte Gehölzstrukturen</li> <li>• Grünland</li> <li>• Ruderalflur</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>Landschaftsbild</b>	Plangebiet geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsstrukturen sowie durch wichtige prägende Gehölzstrukturen => naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark vermindert, aber z. T. noch erkennbar	⇒ Landschaftsbildbereiche mit allgemeiner bis geringerer Bedeutung	Wst. 2-3

#### 4.1.7 Eingriffsumfang

Die 5. Flächennutzungsplanänderung sieht die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in zwei Teilflächen vor. In beiden Teilflächen wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung sind vorrangig Grünlandbereiche und Gehölzstrukturen betroffen. In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass die nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) inklusive erforderlicher Abstandstreifen in der Teilfläche B erhalten bleiben. Die Teilfläche A umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha, währenddessen die Teilfläche B eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha umfasst.

##### Teilfläche A:

Diese Teilfläche bezeichnet den bislang als gemischte Baufläche (M) bzw. als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich östlich der Ihrener Straße (K 24). Hier wird eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt um die Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Ergänzung zu den südlich bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu schaffen.

Für diese Teilfläche liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. IH 21 „Die Weerze“ aus dem Jahr 2005 vor. Dieser weist in dem hier näher zu betrachteten Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche (GRZ 0,3 ohne Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) [Gesamtfläche = ca. 17.655 m<sup>2</sup>], eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (GRZ 0,6 ohne Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) [Gesamtfläche = ca. 1.050 m<sup>2</sup>] sowie mehrere Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB [Gesamtfläche = ca. 4.420 m<sup>2</sup>] aus. Ferner ragt im östlichen Geltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB [Gesamtfläche = ca. 1.815 m<sup>2</sup>] hinein. Die beiden zuletzt genannten Flächen (Flächen zum Erhalt, ... und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, ...) sind als Kompensationsflächen zu werten und in einem Verhältnis von 1:1 zu verlagern. Auf den danach „planungsrechtlich freigeräumten“ Flächen wird der Eingriff durch die geplante Versiegelung wie auf einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche mit der Wertstufe 2 bewertet.

Die Grundflächenzahl für die dargestellte Sonderbaufläche wird in Anlehnung an den Ursprungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ohne Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO angenommen. Dadurch werden für das aktuell ausgewiesene Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für den Bereich der Mischgebietsfläche aus dem Ursprungsplan (ca. 17.655 m<sup>2</sup>) wird, wie oben beschrieben, von einer GRZ von 0,6 ausgegangen. Dadurch können ca. 5.295 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden (10.590 m<sup>2</sup> - 5.295 m<sup>2</sup>). Die abschließende Eingriffsermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

##### Teilfläche B:

Für den südwestlichen Teilbereich der Teilfläche B gelten derzeit die Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Hier wurde die zulässige Nutzung entsprechend den Vorgaben des damaligen Vorhabenträgers festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Für den übrigen Teilbereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. F 19 erstellt. Für die planerische Konkretisierung des Entwicklungsvorhabens erfolgt hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Die Teilfläche B mit einer Größe von ca. 2,4 ha wird als Sonderbaufläche dargestellt. Für die Sonderbaufläche wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % jedoch nur bis maximal GRZ 0,8 ausgegangen. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 80 %. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von ca. 17.660 m<sup>2</sup> Fläche ermöglicht. Bereits bestehende Vollversiegelung durch rechtmäßige Bebauung in einer Größenordnung von ca. 4.705 m<sup>2</sup> wird dabei nicht berücksichtigt, so dass eine Neuversiegelung lediglich in einem Bereich von ca. 12.955 m<sup>2</sup> stattfindet.

Ferner wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lidl- und Schlecker- Markt“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und für den internen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen. Diese Flächen werden auf ca. 590 m<sup>2</sup> überplant. Diese Bereiche sind in einem Verhältnis von 1:1 zu verlagern (auszugleichen), um die ursprünglichen Bilanzierungsverhältnisse des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zu gewährleisten. Auf den danach „planungsrechtlich freigeräumten“ Flächen wird der Eingriff durch die Versiegelung der Sonderbaufläche wie auf einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche mit der Wertstufe 2 berechnet. Die abschließende Eingriffsermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.1.8 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die durch die 5. Flächennutzungsplanänderung vorbereitenden Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

##### ➤ ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN (Wst. = Wertstufe)

###### Teilfläche A

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächengröße	Wertverlust	Ergebnis
ca. 6.235 m <sup>2</sup> planungsrechtlich freigeräumte Fläche (Acker)	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (60 % Versiegelung)*	ca. 3.740 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 3.740 m <sup>2</sup>
	strukturarme Grünflächen (40 %)	ca. 2.495 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 2.495 m <sup>2</sup>
ca. 17.655 m <sup>2</sup> Mischgebietsfläche aus Bebauungsplan Nr. IH 21 (GRZ 0,3 ohne Überschreitung) (30 % Versiegelung)	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (60 % Versiegelung)*	(ca. 10.590 m <sup>2</sup> ) <u>ca. 5.295 m<sup>2</sup>*</u>	→ kein Wertstufen- verlust	-
	strukturarme Grünflächen (40 %)	ca. 7.065 m <sup>2</sup>	→ kein Wertstufen- verlust	-
<b>maximale Überplanung (Flächen gesamt)</b>		<b>ca. 18.595 m<sup>2</sup></b>		<b>Wertverlust: ca. 6.235 m<sup>2</sup></b>
<b>maximale Versiegelung)</b>		<b>ca. 9.035 m<sup>2</sup></b>		

\* zulässige maximale Versiegelung für das Schutzgut Boden

Teilfläche B

Biototyp	Überplanung durch ...	Flächengröße	Wertverlust	Ergebnis
ca. 15.070 m <sup>2</sup> artenarmes Intensiv- grünland	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 12.055 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 12.055 m <sup>2</sup>
	strukturarme Grünflä- chen (20 %)	ca. 3.015 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 3.015 m <sup>2</sup>
ca. 65 m <sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 50 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 100 m <sup>2</sup>
	strukturarme Haus- gärten (20 %)	ca. 15 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 30 m <sup>2</sup>
ca. 100 m <sup>2</sup> Strauchhecke	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 80 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 160 m <sup>2</sup>
	strukturarme Grünflä- chen (20 %)	ca. 20 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 40 m <sup>2</sup>
ca. 590 m <sup>2</sup> planungsrechtlich freigeräumte Fläche (Acker)	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 470 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 470 m <sup>2</sup>
	strukturarme Grünflä- chen (20 %)	ca. 120 m <sup>2</sup>	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 120 m <sup>2</sup>
ca. 340 m <sup>2</sup> Siedlungsgehölz aus überwiegend einhei- mischen Gehölzarten	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 270 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 540 m <sup>2</sup>
	strukturarme Grünflä- chen (20 %)	ca. 70 m <sup>2</sup>	→ um 2 Wst. (vorher Wst. 3; nachher Wst. 1)	ca. 140 m <sup>2</sup>
ca. 40 m <sup>2</sup> Beet/Rabatte	Sonderbaufläche (GRZ 0,6) (80 % Versiegelung)*	ca. 30 m <sup>2</sup>	→ kein Wertstufen- verlust	-
	strukturarme Grünflä- chen (20 %)	ca. 10 m <sup>2</sup>	→ kein Wertstufen- verlust	-
<b>maximale Überplanung (Flächen gesamt)</b>		<b>ca. 16.205 m<sup>2</sup></b>		<b>Wertverlust: ca. 16.670 m<sup>2</sup></b>
<b>maximale Versiegelung)</b>		<b>ca. 12.955 m<sup>2*</sup></b>		

\* maximal zu versiegelnde Fläche

Die Überplanung der in den Tabellen dargestellten Biototypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung z. T. deutlich entwertet (Wertverlust bis zwei Wertstufen). Insgesamt wird für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ **ein Wertverlust von insgesamt ca. 22.905 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

Ferner sind **Kompensationsmaßnahmen** auf einer Fläche von **ca. 6.825 m<sup>2</sup>** zu verlagern und extern zu kompensieren.

#### ➤ **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 5. Flächennutzungsplanänderung überplant. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 21.990 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ ist gem. dem Eingriffsmodell nach BREUER getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu kompensieren. Der Boden des Eingriffsbereichs wird einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet (Böden mit allgemeiner Bedeutung). Durch die Anwendung des Faktors 0,5 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 10.995 m<sup>2</sup> (21.990 m<sup>2</sup> zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,5).

Der Gesamtwertverlust beläuft sich somit auf 33.900 m<sup>2</sup> (22.905 m<sup>2</sup> + 10.995 m<sup>2</sup>) bei einer Aufwertung um eine Wertstufe. Bei einer möglichen höheren Aufwertbarkeit wird entsprechend weniger Fläche benötigt.

#### ➤ **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 in den Plangebieten noch relativ hoch und z. T. der direkte Anschluss der Gebiete 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 Darstellung der Sonderbauflächen und der damit vorbereiteten Flächenversiegelung erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen in den beiden Teilflächen Gebäude mit versiegelten Flächen befinden bzw. in der Umgebung bereits Siedlungsstrukturen anschließen und zum anderen die geplanten Gebäude in ih-

rer Höhe beschränkt werden (vgl. Bebauungsplan Nr. F19). Weiterhin wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Bebauungsplan Nr. F19) bzgl. der Teilfläche B und ggf. auch bei der Teilfläche A eine Bebauung unter weitgehendem Erhalt der prägenden, naturraumtypischen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume etc.) in das Landschaftsbild eingepasst, so dass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen ist.

#### **4.1.9 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 15 (1) BNatSchG 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 z. T. in wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel findet die Rodung der Bäume und Sträucher (Gehölzbrüter) außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) statt.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an vorhandene Bebauung.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für die Entwicklung der Planvorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Erhalt und Sicherung nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
- 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.
- Die zulässigen Gebäude in der Teilfläche B werden durch eine Beschränkung der maximal möglichen zwei Vollgeschosse in das Landschaftsbild eingegliedert.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

#### **4.1.10 Artenschutzrechtliche Belange**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, unterschiedlich genutzte Grünlandflächen, Ruderalfluren, Gehölzstrukturen, Gräben sowie ein Kleingewässer zu überplanen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem jedoch Vögel, Fledermäuse und Amphibien potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren (hier: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

*"Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Abs. 5:

*„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):** Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

- **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):** Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden die genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Ausnahme von den Verboten die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

So müssen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen nachgewiesen werden, in dem Sinne, dass

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt die Planung durchgeführt wird,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

### **Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

#### Säugetiere:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass potenziell Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus vorkommen können.

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen (u. a. Wallhecken, Baum-Strauchhecken, Einzelbäume) in den Plangebietten den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Diese Gehölze werden jedoch durch das geplante Vorhaben in Bezug auf die Teilfläche B nur in geringem Umfang in Anspruch genommen. Sowohl die Wallhecken als auch ein Großteil der Einzelbäume und sonstigen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und können so weiterhin in Anspruch genommen werden.

Eine Strauchhecke sowie weitere standortgerechte Gehölzanpflanzungen in der Teilfläche A können durch die Planung nicht erhalten bleiben. Werden diese möglichen Fortpflanzungsstätten entfernt, so ist dies, auch in Verbindung mit einer Tötung und / oder Beschädigung von Individuen nach § 44 (5) BNatSchG möglich, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. In den Plangebietten sowie im näheren Umfeld befinden sich ähnliche Gehölzstrukturen wie die hier überplanten, so dass nicht alle möglichen Fortpflanzungsstätten entfernt werden. Aufgrund dessen wird die ökologische Funktion von



Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleiben.

Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben, die außerhalb des Verlustes von einzelnen Tieren beim Entfernen möglicher Fortpflanzungs- oder Ruhestätten hinaus gehen, können ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem Plangebiet um kein bekanntes Fledermausgebiet, d. h. eine starke Frequentierung oder Ballung von Individuen ist auszuschließen. Aufgrund dessen wird auch bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Rahmen des Zu- und Abfahrtsverkehrs das allgemeine Lebensrisiko nicht signifikant erhöht werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb des Sonderbauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die auch bei Umsetzung der Planung zum Großteil erhalten bleiben, befinden sich lediglich im Süden bzw. Südosten der Teilfläche B sowie im Norden und Osten der Teilfläche A sowie großflächiger im östlich angrenzenden Nahbereich. Möglich sind Störungen durch Verlärmung während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten), wenn sich in den Plangebieten und deren näheren Umgebung tatsächlich Wochenstuben befinden sollten. Dies kann nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Dies tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der jeweiligen Art verschlechtert. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Die Plangebiete sind bereits aktuell aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Strukturen (Straßen, Häuser, Gewerbe) vorbelastet, so dass es sich um keinen unbeeinflussten Raum handelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei den vorkommenden Tieren bereits eine gewisse Gewöhnung an Umgebungslärm eingestellt hat. Da sich zum Teil noch in den Teilflächen sowie in der näheren Umgebung gleiche bzw. ähnliche Strukturen wie die überplanten Gehölzstrukturen befinden bzw. anschließen, ist davon auszugehen, dass die lokale Population bei störend auftretenden Lärmmissionen genügend Ausweichquartiere als Alternativen zur Auswahl hat, so dass eine erhebliche Störung aufgrund der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Arten nicht vorliegt.

Hinsichtlich der Verbote in den für die Arten störungsempfindlichen Zeiten ist zu erwarten, dass es zu keinen erheblichen Störungen der Fledermäuse kommen wird. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen und ist daher nicht einschlägig.

## **Amphibien**

Im Rahmen einer Potenzialansprache in den beiden Teilflächen lässt sich nachfolgendes festhalten:

### Teilfläche A:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und dem generellen Vorkommen in dieser Region, ist es möglich, dass potenziell Erdkröte und Grasfrosch vorkommen können. Diese beiden Arten sind nicht nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt, so dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG auszuschließen ist.

### Teilfläche B:

Für den Planungsraum liegen keine Informationen über besondere Wertigkeiten für Amphibien vor. Aufgrund der Strukturen und Nutzungen im Plangebiet wird ein Vorkommen von Amphibien gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

## **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

In den beiden Teilflächen sind neben den potenziell vorkommenden Fledermausarten verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumannsprüche aufweisen. Zum einen handelt es sich um die typischen Gehölzbrüter sowie um Arten, die auf dem Boden brüten.

Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. Juni) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Weiterhin sollte die Baufeldfreimachung auch außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, um bodenbrütende Vögel und deren Nester nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahmen). Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt.

Tötungen von Individuen könnten bau- oder betriebsbedingt durch Kollisionen mit Fahrzeugen oder Gebäuden verursacht werden. Es handelt sich jedoch bei den Teilflächen nicht um einen von Vögeln besonders stark frequentierten Raum, so dass davon auszugehen ist, dass das allgemeine Lebensrisiko der jeweiligen Arten nicht signifikant erhöht wird.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der störungsempfindlichen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumannsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhal-

tungszustand einer Population kann sich aufgrund einer Störung in folgenden beispielhaften, nicht abschließend aufgelisteten Situationen verschlechtern:

- Aufgabe eines Neststandortes mit Eiern / Nestlingen und dadurch bedingte geringere Reproduktion,
- Aufgabe der Jungvogelfütterung und dadurch bedingte geringere Reproduktion,
- Maskierung von Revier- und Paarungskommunikation durch Lärm und dadurch bedingte Verringerung des Paarungserfolges (= verringerte Reproduktion),
- erhöhter Stress und dadurch bedingte erhöhte Mortalität innerhalb der Population während sensibler Zeiten.

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Gewerbelärm gewöhnt und suchen ihre persönlichen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls mit keiner erheblichen Störung zu rechnen. Hintergrund ist die Tatsache, dass sämtliche Vögel in der Lage sind, ihren Niststandort bei einer plötzlich auftretenden erheblichen Störung zu verlassen. Dies führt im schlechtesten Fall zum Verlust der Brut, was jedoch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art führen dürfte. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter, Fraßfeinde gegeben. Dies kann entsprechend kompensiert werden, indem eine zweite Brut aufgezogen wird, die einen anderen Standort beansprucht. Es ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Lärmsituation in den Plangebieten davon auszugehen, dass eher lärmunempfindliche bzw. lärtolerierende Arten auftreten.

Vorhandene Störungen bspw. durch betriebsbedingten Lärm, der auf mögliche Niststandorte einwirkt, wird in der der Bauzeit folgenden Brutperiode bereits im Vorfeld gemieden werden können. Da sich in der unmittelbaren Umgebung ähnliche Strukturen wie innerhalb der beiden Teilflächen befinden, sind die Vögel in der Lage außerhalb des Plangebietes ihre Brut erfolgreich aufzuziehen, so dass es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen Art kommt.

Hinsichtlich der Störungsverbote in den für die Arten störungsempfindlichen Zeiten ist zu erwarten, dass es zu keinen erheblichen Störungen auf die Avifauna kommen wird. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen und ist daher nicht einschlägig.

Besonders oder streng geschützte Pflanzen / Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Innerhalb der Plangebiete wurden bei der Erfassung der Biotoptypen keine Standorte von besonders oder streng geschützten Pflanzen bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG für Pflanzen nicht zutrifft.

**Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

#### 4.1.11 Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation

Berechnung des Ausgleiches / Ersatzes (*Arten und Lebensgemeinschaften*):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringern (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche s. o.			- 22.905
<b>Bilanz</b>			<b>- 22.905</b>

Wertpunkte *Boden*: - 10.995

- 22.905

- 10.995

- 33.900 = 33.900 m<sup>2</sup> ⇒

die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Teilbereich A bzw. Teilbereich B kompensiert werden. Ersatzmaßnahmen sind außerhalb der Plangebiete erforderlich. Konkrete Kompensationsflächen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt.

#### 4.1.12 Fazit

Die durch die 5. Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind abschließende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Eine genaue Flächenzuordnung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die von dem jeweiligen Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den jeweiligen Planungsraum einwirkenden Immissionen zu

betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um ein konfliktfreies Nebeneinander der jeweils im Plangebiet befindlichen und umgebenden Nutzungen zu ermöglichen, wurden die von dem Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an den vorhandenen benachbarten Nutzungsstrukturen untersucht. Zusätzlich wurden die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf das entsprechende Plangebiet prognostiziert. Anlässlich dessen hat das Institut für technische und angewandte Physik (ITAP) GmbH, Oldenburg für die Teilfläche A und die Teilfläche B der 5. Flächennutzungsplanänderung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

#### 4.2.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung erfolgt für die Teilfläche A sowie für die Teilfläche B die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Beide Teilflächen sollen künftig für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsstrukturen vorbereitet werden, wobei die Teilfläche B bereits die Nutzung eines Drogeriemarktes umfasst. Schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befindet sich jeweils zu allen Seiten der Plangebiete. Gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für die umliegend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) oder Gewerbegebiete (GE) folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts
Mischgebiete (MI):	60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete (GE):	65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Die Inhalte der jeweiligen Gutachten berücksichtigen die Vorbelastung von gewerblichen Betrieben und Anlagen in der Umgebung (bspw. Gastronomiebetriebe, Lebensmittelhandel, Fahrschule, Parkplatz einer Sparkassenfiliale).

Die Berechnungsergebnisse beider Gutachten zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzelne Teilflächen des Plangebietes mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten zu belegen. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden im Rahmen der entsprechenden verbindlichen Bauleitplanung für die einzelnen Teilflächen so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Da die jeweils ermittelten Emissionskontingente die Planwerte im Tag- und Nachtzeitraum ausschließlich an einem Immissionsort (IP 1 im Nahbereich der Teilfläche A und IP 7 im Nahbereich der Teilfläche B) vollständig ausschöpfen, ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, wird auf Ebene der entsprechenden verbindlichen Bauleitplanung ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden. Dem Schutzanspruch der umgebenden Nutzungsstrukturen kann für die Teilfläche A und die Teilfläche B der 5. Flächennutzungsplanänderung auf diese Weise Rechnung getragen werden.

#### 4.2.2 Verkehrslärm

##### Teilfläche A:

Für die Teilfläche A werden darüber hinaus die von der Ihrener Straße (K 24) sowie von der Bahnhofstraße auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen

betrachtet. Für die Beurteilung des Verkehrslärms gem. RLS-90 wurden innerhalb des erstellten Gutachtens die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete zugrundegelegt (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts).

Den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zufolge werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tag- sowie im Nachtzeitraum in einem Abstand von ca. 15,00 m bis 18,00 m zum Fahrbahnrand der Ihrener Straße (K 24) überschritten. Über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung kann dem Schutz der einzelnen Nutzungen Rechnung getragen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

#### Teilfläche B:

Für die Teilfläche B ist weiterhin notwendig, die von der Papenburger Straße (K 24) sowie von der Königstraße (K 60) auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Für die Beurteilung des Verkehrslärms gem. RLS-90 wurden innerhalb des erstellten Gutachtens die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete zugrundegelegt (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Die Inhalte des Gutachtens berücksichtigen für die betrachteten Wohnbebauungen die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Papenburger Straße und der Königstraße.

Den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zufolge werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tag- sowie im Nachtzeitraum in einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) und in einem Abstand von ca. 37,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) überschritten. Über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann dem Schutz der einzelnen Nutzungen Rechnung getragen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Derzeit queren das Plangebiet in Ihrhove verschiedene Gewässer III. Ordnung. Diese sind aktuell für die Oberflächenentwässerung von Bedeutung. Für die ordnungsgemäße Unterhaltung und somit Sicherstellung des einwandfreien Wasserabflusses ist ein Raumstreifen von 3,00 m Breite - gemessen von der Böschungsoberkante - vorzuhalten. Eine Bebauung sowie eine Anpflanzung ist innerhalb dieses Raumstreifens nicht zulässig.

Grundsätzlich erfordern die jeweiligen Planvorhaben in den Ortsteilen Ihrhove und Flachsmeer und die damit verbundene Flächenversiegelung die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Jeweils im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu den Teilflächen A und B erfolgt die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes auf Grundlage der konkreten Vorhaben.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer

unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

#### **4.5 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 im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### **5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

##### **5.1.1 Teilfläche A**

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Sonderbauflächen im Ortsteil Ihrhove Rechnung tragend, wird innerhalb der Teilfläche A der 5. Flächennutzungsplanänderung eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung sowie zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Darüber hinaus ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine raumordnerische Beurteilung durchzuführen, um zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB angepasst ist.

##### **5.1.2 Teilfläche B**

Die Teilfläche B der 5. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation des vorgeprägten Einzelhandelsstandortes bzw. die Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes zu schaffen, erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO. Den Entwicklungsinteressen der örtlichen Wirtschaft wird auf diese Weise Rechnung getragen. Die weitere Gebietsentwicklung und die konkrete Berücksichtigung aller betroffenen Belange erfolgt im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburg Straße / Königstraße“.

Im Zuge des Verfahrens wurde für die Verlagerung des Lidl-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung geprüft, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB angepasst ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Es dient der Sicherung des hier bereits etablierten Standortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Somit entspricht es der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums. Ausgeglichene Versor-

gungsstrukturen werden weder innerhalb des Grundzentrums noch in benachbarten Grundzentren wesentlich beeinträchtigt. Auf Ebene der verbindlichen Planung ist aufgrund dessen eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die die Einzelhandelsnutzung auf die beurteilten Verkaufsflächen und Sortimente begrenzt.

## 5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb der Teilfläche B befinden sich im südwestlichen Grenzbereich die Leitungstrassen von zwei Versorgungsleitungen (Wasserleitung (DN 125) des Wasserversorgungsverbandes Overledingen und Niederspannungskabel der EWE AG). Diese Leitungen werden gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung dargestellt und sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen.

Für Bagger- und Auskofferungsarbeiten im Bereich der Wasserversorgungsleitung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,00 m zur Leitungstrasse einzuhalten. Hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen Niederspannungskabels hat sich der Ausbauunternehmer bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitung vor Ort verlegt ist (Erkundigungspflicht). Beide Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung der Teilflächen A und B an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Straßennetz. Der Anschluss der Teilfläche A erfolgt über die westlich verlaufende Ihrener Straße (K 24). Die Teilfläche B wird im nordöstlichen Teilbereich über die Anlage einer Planstraße unmittelbar an die Papenburger Straße (K 24) angebunden. Darüber hinaus befinden sich zwei Zufahrtsbereiche entlang der Königstraße (K 60).
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für die Teilflächen A und B durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung der Teilflächen A und B erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung der Teilflächen A und B erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung der Teilflächen A und B wird jeweils im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung der Teilflächen A und B erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.



- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung der Teilflächen A und B wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## **7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Der 5. Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### **7.2 Verfahrensübersicht**

#### **7.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.11.2009.

#### **7.2.2 Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 03.02.2010 nach Erörterung dem Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 11.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung vom 19.02.2010 bis zum 22.03.2010 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 15.04.2010

.....  
Bürgermeister

### 7.2.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 5. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 15.04.2010 beschlossen.

Westoverledingen, 15.04.2010

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom 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 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Vorbereitung aktueller Entwicklungsvorhaben in zwei Teilbereichen zu ändern. Teilfläche A der 5. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen bisher als gemischte Baufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich östlich der Ihrener Straße (K 24). Die nordöstlich der Königstraße (K 60) befindliche Teilfläche B wird derzeit im straßenseitigen Bereich der Königstraße (K 60) als gemischte Baufläche (M) und im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Weiteren werden diese Flächen zur Ergänzung des örtlich vorhandenen Einzelhandelsangebotes bzw. zu deren Neuorganisation als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Genauere Angaben zum jeweiligen Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Darstellungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt der 5. Flächennutzungsplanänderung“ zu entnehmen.

#### **1.1.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Die Teilfläche A umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha, die Teilfläche B ca. 2,4 ha. Durch die Darstellung von Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ werden die in Teilbereichen bislang unbebauten Bereiche einer baulichen Nutzung zugeführt.

Durch die in der 5. Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Überbaumöglichkeiten innerhalb der beiden Sonderbauflächen können bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,6 in der Teilfläche A bzw. einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,8 in der Teilfläche B bis zu ca. 21.990 m<sup>2</sup> dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 4.1.8 „Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung“ der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung).

### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen**

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegenden Planungsräume relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). Die-

se Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur 5. Flächennutzungsplanänderung umfassend berücksichtigt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Flächennutzungsplanänderung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Teilfläche A:

Die Teilfläche A im Ortsteil Ihrhove ist im westlichen Teilbereich mit Siedlungsstrukturen bebaut. Das städtebauliche Umfeld ist in südliche Richtung durch die Anlage eines Verbrauchermarktes vorgeprägt. Diese bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen werden durch das Planvorhaben sinnvoll ergänzt. Im Rahmen eines folgenden Bebauungsplanverfahrens werden konkrete Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Entwicklungsvorhabens auf die umliegenden Siedlungsstrukturen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zur Koordination der Gewerbelärmsituation wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende flächenbezogene Lärmkontingentierung für das Plangebiet festgesetzt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind dem Kapitel 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ zu entnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

##### Teilfläche B:

Die Teilfläche B befindet sich im Ortsteil Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen. Durch das Planvorhaben werden bedarfsorientierte Sonderbauflächen zur Ergänzung des teilweise vorhandenen Einzelhandelsangebotes entwickelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Anpassung der Bebauungsdichte an die bereits vorhandenen Baustrukturen. Aufgrund dessen sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Entwicklungsvorhabens auf die umliegenden Siedlungsstrukturen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zur Koordination der Gewerbelärmsituation wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende flächenbezogene Lärmkontingentierung für das Plangebiet festgesetzt.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind dem Kapitel 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ zu entnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere**

Mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanungen hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer auf diverse im Rahmen der Planung zu berücksichtigende Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hingewiesen. Da durch das Planungsvorhaben für Tiere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein könnten, wurde auf das Erfordernis einer faunistischen Potenzialanalyse hingewiesen. Hierfür wurden von Seiten des Landkreises Leer die Brutvögel (Aves) und die Fledermäuse (Chiroptera) sowie zusätzlich die Amphibien (Amphibia) in der Teilfläche A benannt, anhand derer die ökofaunistischen Wertigkeiten des Plangebietes sowie die zu erwartenden Eingriffsfolgen zu beurteilen sind.

Das Vorkommen der nachfolgend aufgelisteten Arten ohne kartographische Zuordnung ist in den beiden Teilflächen aufgrund der Strukturen nicht auszuschließen (vgl. Tabelle 1 und 2).

Teilfläche A:

Tabelle 1: Liste der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Gemeinde Westoverledingen, Landkreis Leer) zu erwartenden Brutvögel, Lurche und Fledermäuse. Bedeutung der Abkürzungen: RL T-W, RL Nds. bzw. RL D: Rote Liste der in der naturräumlichen Region Tiefland-West, in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Brutvögel, Lurche und Fledermäuse. Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, / = nicht gefährdet (Angaben nach PODLOUCKY & FISCHER 1994, BEUTLER et al. 1998, BOYE et al. 1998, DENSE et al. 2005, KRÜGER & OLTMANN 2007 sowie SÜDBECK et al. 2007); BNatSchG: b = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, s = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG; X = Lebensräume, in denen die Arten zu erwarten sind, ? = unsicher.

BRUTVÖGEL	AVES	RL T-W	RL Nds	RL D	BNatSchG	Biotope			
		2007	2007	2007	2009	Gew.	Geh.	Grünl.	Siedl.
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	/	/	/	b	X			
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	/	/	/	b			X	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	/	/	/	b		X		X
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	/	/	/	b		X		
Elster	<i>Pica pica</i>	/	/	/	b		X		
Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>	/	/	/	b		X		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	/	/	/	b		X		X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	/	/	/	b		X		X
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	/	/	/	b		X		
Fitislaubsänger	<i>Phylloscopus trochilus</i>	/	/	/	b		X		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	/	/	/	b		X		X
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	/	/	/	b		X		X
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	/	/	/	b		X		X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	/	/	/	b		X		X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	/	/	/	b		X		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	/	/	/	b		X		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	/	/	/	b		X		X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	V	/	b		X		X
Amsel	<i>Turdus merula</i>	/	/	/	b		X		X
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	/	/	/	b		X		X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	/	/	/	b		X		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	/	/	/	b		X		X
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	/	/	/	b				X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	/	/	/	b		X		X
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	/	/	/	b		X		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	/	/	/	b		X		X
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	/	/	/	b		X		
LURCHE	AMPHIBIA	RL T-W	RL Nds	RL D	BNatSchG	Biotope			
		1994	1994	1998	2009	Gew.	Geh.	Grünl.	Siedl.
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	entf.	/	/	b	X	X	X	?
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	entf.	/	V	b	X	X	X	?
FLEDERMÄUSE	CHIROPTERA	RL T-W	RL Nds	RL D	BNatSchG	Biotope			
		2005	2005	1998	2009	Gew.	Geh.	Grünl.	Siedl.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	entf.	/	/	b/s		X	X	?
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	entf.	2	V	b/s		X	X	?

Teilfläche B:

Tabelle 2: Liste der im Plangebiet nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Brutvögel und Fledermäuse. Bedeutung der Abkürzungen: RL T-W, RL Nds. bzw. RL D: Rote Liste der in der naturräumlichen Region Tiefland-West, in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Brutvögel und Fledermäuse. Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, / = nicht gefährdet (Angaben nach BOYE et al. 1998, DENSE et al. 2005, KRÜGER & OLTMANN 2007, SÜDBECK et al. 2007; BNatSchG: b = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, s = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG; X = Biotope, in denen die Arten nachgewiesen wurden bzw. zu erwarten sind, [ ] = als Brutvogel nur für die Siedlungsbereiche zu erwarten, ? = unsicher, s. Text.

BRUTVÖGEL	AVES	RL T-W	RL Nds	RL D	BNatSchG	Biotope		
		2007	2007	2007	2009	Grünl.	Gehölze	Siedl.
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	/	/	/	b	X		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	/	/	/	b		X	X
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	/	/	/	b			[X]
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	/	/	/	b		X	
Elster	<i>Pica pica</i>	/	/	/	b		X	
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	/	/	/	b			[X]
Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>	/	/	/	b		X	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	/	/	/	b		X	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	/	/	/	b		X	X
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	/	/	/	b		X	
Fitislaubsänger	<i>Phylloscopus trochilus</i>	/	/	/	b		X	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	/	/	/	b		X	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	/	/	/	b		X	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	/	/	/	b		X	X
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	/	/	/	b		X	X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	/	/	/	b		X	X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	/	/	/	b		X	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	/	/	/	b		X	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	/	/	/	b		X	X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	V	/	b		X	X
Amsel	<i>Turdus merula</i>	/	/	/	b		X	X
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	/	/	/	b		X	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	/	/	/	b		X	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	/	/	/	b			[X]
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	3	/	b		X	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	/	/	/	b		X	X
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	b			[X]
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	/	/	/	b			X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	/	/	/	b		X	X
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	/	/	/	b		X	X
FLEDERMÄUSE	CHIROPTERA	RL T-W	RL Nds	RL D	BNatSchG	Biotope		
		2005	2005	1998	2009	Grünl.	Gehölze	Siedl.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	entf.	/	/	b/s	X	X	?
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	entf.	2	V	b/s	X	X	?

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorkommenden Siedlungsstrukturen und der damit verbundenen Vorbelastungen kommt den beiden Teilflächen trotz der Vielzahl der potenziell vorkommenden Arten nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere zu. Für das vorliegende Planungsvorhaben wird da-

von ausgegangen, dass die als Brut- bzw. Nahrungshabitate für Vögel bzw. für Fledermäuse fungierenden Wallhecken erhalten bleiben. Die in der Teilfläche B vorhandenen Wallhecken sind für die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsbeziehungen unabdingbar.

Eine Verdrängung der in anderen Gehölzen der beiden Teilflächen siedelnden Vögel in angrenzende Lebensräume ist zwar nicht auszuschließen, stellt jedoch keinen gravierenden Eingriff dar, da viele der hier nistenden Spezies keine besonderen Ansprüche an die Ausstattung ihrer Lebensräume stellen. Es handelt sich zumeist um eurytope Arten, die in der Umgebung der beiden Standorte geeignete Ansiedlungsbedingungen vorfinden. Auch für die potenziell vorkommenden Amphibien in den Gräben bzw. dem Kleingewässer in der Teilfläche A bieten sich bei Überplanung dieser Biotopstrukturen Ausweichbiotope in Form von weiteren Kleingewässern in der näheren östlichen und südlichen Umgebung. Zudem ist nicht von einem Brutplatzverlust für potenzielle Offenlandbrüter auszugehen, so dass von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ausgegangen wird.

Im Kapitel 4.1.10 der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Natorausstattung (Biotoptypenkartierung) im Juni 2009 durchgeführt.

Eine detaillierte Biotoptypenbeschreibung ist der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen (vgl. Kap. 4.1.2 und 4.1.3).

#### Teilfläche A:

Das Plangebiet ist abwechslungsreich strukturiert und wird von extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Ruderalfluren, Siedlungsbiotopen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen und einigen Gewässerbiotopen eingenommen. Eine Verbindung zu größeren, direkt anschließenden Freiflächen ist nicht mehr vorhanden. Durch die Nutzungsänderungen der 5. Flächennutzungsplanänderung werden zum Teil wertvolle Biotope überplant. Betroffen sind zum Teil naturnahe Biotoptypen wie unterschiedlich strukturierte Gehölzstrukturen (Baum-Strauchhecke, Baumhecke). Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der immobilen Pflanzen verloren, was aufgrund der zum Teil hohen Wertigkeiten als erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann.

#### Teilfläche B:

Das Plangebiet wird aktuell von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsbiotopen mit einigen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäumen, Hecken) eingenommen. Eine Verbindung zu größeren, direkt anschließenden Freiflächen ist lediglich in Teilbereichen noch im Nordwesten gegeben. Durch die Nutzungsänderungen der 5. Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend keine wertvollen Biotope überplant. Betroffen ist vor allem ein weitgehend naturferner Biotoptyp wie Intensivgrünland. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der immobilen Pflanzen verloren, was jedoch aufgrund der geringen Wertigkeiten als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann.



#### 2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung innerhalb der beiden Plangebiete ist aktuell kein intakter Bodenkörper mit vollständigen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

##### Teilfläche A:

In diesem Bereich wird für die Darstellung einer Sonderbaufläche eine Neuversiegelung von ca. 9.035 m<sup>2</sup> angenommen. Dies wird erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit sich bringen.

##### Teilfläche B:

Auf dieser Teilfläche wird für die Sonderbaufläche eine Neuversiegelung von ca. 12.955 m<sup>2</sup> angenommen, was erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit sich bringt.

Durch eine voraussichtlich maximale Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden trotz der Vorbelastungen als erheblich zu betrachten.

#### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

##### Teilfläche A:

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche ergeben sich geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

##### Teilfläche B:

Die bisherige Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das Oberflächenwasser durch Versickerung.

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

#### 2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Das Kleinklima in den beiden Teilflächen ist durch die Siedlungsstrukturen und

die angrenzenden Verkehrsflächen (Ihrener Straße, Papenburger Straße, Königstraße) gekennzeichnet.

Teilfläche A:

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Teilfläche B:

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche sowie durch die weitgehende Erhaltung der dort vorhandenen Wallhecken und den vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen sowie den versiegelten Flächen innerhalb dieser Teilfläche, wird das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft mit sich bringen.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Das in den Untersuchungsräumen vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen stark beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die in den beiden Plangebieten vorhandenen sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen und den Straßen bemerkbar macht.

Teilfläche A:

Das Landschaftsbild in dieser Teilfläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, Gehölzstrukturen sowie versiegelten Flächen geprägt. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche werden u. a. die vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Da aber im unmittelbar angrenzenden Nahbereich weitere ähnlich strukturierte Gehölzstrukturen vorhanden sind, werden weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwartet.

Teilfläche B:

Positiv wirken sich die vornehmlich an den Flurstücksgrenzen vorkommenden Wallhecken, Heckenstrukturen und Einzelbäume auf das visuelle Empfinden aus. Als ein negatives Landschaftsbildelement treten die bebauten Bereiche im Plangebiet und im Nahbereich sowie die im Süden angrenzende asphaltierte Papenburger Straße in Erscheinung. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die 5. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, da davon ausgegangen wird, dass die landschaftsbildprägenden Wallhecken an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten bleiben. Ferner wird durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. F19) einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Insgesamt werden durch die 5. Flächennutzungsplanänderung weniger erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Als bedeutende Kulturgüter sind die entlang der östlichen Plangebietsgrenze der Teilfläche B vorhandenen, nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) zu betrachten.

Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. F 19) vollständig erhalten. Insofern sind durch die 5. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen an dieser Stelle zwischen den einzelnen Schutzgütern betrachtet werden. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. F19) vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens teilweise unterbunden bzw. verringert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

### 2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die 5. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von Boden durch Versiegelung, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Pflanzen insgesamt ebenfalls als erheblich zu bewerten. Weniger erhebliche negative Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Wasser und Landschaft erwartet. Weitere Schutzgüter werden durch das vorliegende Planvorhaben in ihrer Ausprägung nicht erheblich negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

**Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• keine Beeinträchtigung	-
<b>Pflanzen</b>	• Beeinträchtigung prägender Gehölzstrukturen (Teilfläche A) • Verlust von Teillebensräumen	••
<b>Tiere</b>	• keine erheblichen Auswirkungen	-
<b>Boden</b>	• flächige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
<b>Wasser</b>	• geringe Veränderung des Wasserhaushaltes	•
<b>Klima</b>	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
<b>Luft</b>	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	-
<b>Landschaft</b>	• geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches	•
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• keine erheblichen Auswirkungen	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt betrachtet werden durch die 5. Flächennutzungsplanänderung und der damit verbundenen Realisierung der künftigen Bebauung in einem gewissen Umfang erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

## **2.2      Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen der 5. Flächennutzungsplanänderung wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der in Teilbereichen bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen erfolgen.

Eine verbindliche Bauleitplanung für den Teilbereich A der 5. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit nicht vor, so dass konkrete Aussagen zum Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen im Umweltbericht zum entsprechenden Bebauungsplan vorgenommen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Teilfläche B (Bebauungsplan Nr. F 19) werden die im Plangebiet vorkommenden erhaltenswerten Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Wallhecken) größtenteils bzw. gänzlich erhalten. In weiteren Teilbereichen werden sich standortgerechte Gehölzstrukturen entwickeln, die das Plangebiet eingrünen und gleichzeitig positive Wirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt haben.

### **2.2.2    Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die städtebaulich vorgeprägten Bereiche (Siedlungsstrukturen / Einzelhandelsnutzung) sowie die jeweils im Plangebiet befindlichen Freiflächen und Gehölzstrukturen würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## **2.3      Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz**

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 (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden innerhalb der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung genannt (vgl. Kap. 4.1.9). Weitere detaillierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingestellt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standort**

Bei dem Planvorhaben der Teilfläche A sowie der Teilfläche B handelt es sich jeweils um die Ergänzung des im Ortsteil Ihrhove bzw. Flachsmeer vorhandenen Einzelhandelsangebotes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Die Standorte erweisen sich hinsichtlich ihrer Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben.

### **2.4.2 Planinhalt**

Die Konkretisierung der durch die 5. Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben in Bezug auf die Umweltbelange erfolgt mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die Entwicklungsmaßnahmen sind in landschaftsgerechter Weise zu gestalten. Wertvolle Bestandsstrukturen (z. B. Wallhecken) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die mit den Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend auszugleichen.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (u. a. Schutzgut Boden). Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird durch die Gemeinde Westoverledingen erstmalig ein Jahr nach Umsetzung der Planung und erneut nach weiteren drei Jahren eine Überprüfung stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Im Rahmen dieser Überwachung werden die Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) mit einbezogen und überprüft.

### **3.3 Zusammenfassung**

Die im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung erfolgenden Nutzungsänderungen dienen der bauleitplanerischen Vorbereitung von anstehenden städtebaulichen Maßnahmen in den Ortschaften Ihrhove und Flachsmeer. Die Teilflächen A und B dienen der geordneten Weiterentwicklung bzw. Ergänzung des örtlich bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes. Zweckentsprechend werden Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Eine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist für das Schutzgut Boden und Pflanzen gegeben. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser sowie das Schutzgut Landschaft insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Insgesamt betrachtet werden durch die 5. Flächennutzungsplanänderung bzw. durch die Realisierung der künftigen Bebauung in einem gewissen Umfang erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen verursacht, die durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung adäquat auszugleichen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie unter der Voraussetzung der Bereitstellung adäquater Kompensationsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen in den beiden Teilflächen zurück bleiben.

# ANHANG

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. F19 „Papenburgerstraße / Königstraße“ der Gemeinde Westoverledingen
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. IH21 der Gemeinde Westoverledingen