

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von neu zu entwickelnden Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 147,1 ha vorgesehen. Bei der Flächenermittlung wurden die durch Wohnbebauung im bisherigen Außenbereich bereits vorgeprägten Strukturen weitestgehend ausgeschlossen. Die Verteilung auf die einzelnen Ortsteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Ortsteil	Wohnbaufläche (W) in ha	Anteil in %
Flachsmeer	ca. 35,2 ha	25,1
Völlen	Völlen	ca. 12,5 ha
	Völlenerkönigsfehn	ca. 11,8 ha
Ihrhove / Folmhusen (davon Folmhusen)	ca. 27 ha (ca. 4,1 ha)	19,3 (2,9)
Großwolderfeld	ca. 22,6 ha	16,1
Ihren	Ihrenerfeld	ca. 5,4 ha
	Ihren	ca. 6,9 ha
Bullerberg (Steenfelde)	ca. 11,5 ha	8,2
Esklum	ca. 2,8 ha	2,0
Driever	ca. 1,9 ha	1,4
Steenfelde	ca. 1,5 ha	1,1
Breiner Moor	ca. 1,1 ha	0,8
<b>gesamt</b>	<b>ca. 140,2 ha</b>	<b>100%</b>

Tabelle 12: Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, Quelle: eigene Ermittlung

Die Entwicklung der Ortsteile erfolgt entsprechend ihrer städtebaulichen und zentralörtlichen Funktionen für das Gemeindegebiet (s. Kap. 4.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes). Nachfolgende Tabelle 13 dokumentiert die Wohnbaulandentwicklung im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile.

Ortsteil	Einwohner WOL 2000		Ausweisung neuer Wohnbauflächen seit 1998 (Änderungen und Neudarstellung im FNP)	
	absolut	in %	absolut	in %
Völlen (Völlen, Völlenerfehn, Völlenerkönigsfehn)	4998	25,8	55,0 ha	26,8
Flachsmeer	4016	20,8	52,8 ha	25,7
Ihrhove	3401	17,6	22,9 ha	11,2
Ihren	1916	9,9	16,9 ha	8,2
Steenfelde	1779	9,2	22,8 ha	11,1
Großwolde	1632	8,4	24,9 ha	12,1
Folmhusen	554	2,9	4,1 ha	2,0
Breiner Moor	357	1,9	1,1 ha	0,6
Esklum	220	1,1	2,8 ha	1,4
Mitling Mark	193	1,0	--	--
Grotegaste	155	0,8	--	--
Driever	119	0,6	1,9 ha	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>19340</b>	<b>100</b>	<b>205,2 ha</b>	<b>100</b>

Tabelle 13: Bevölkerung in WOL nach Ortsteilen und Neudarstellung von Wohnbauflächen im FNP seit 1998, Quelle: Gemeinde Westoverledingen, eigene Berechnungen

Rechnerisch ergibt sich somit ein Defizit von ca. 32 ha Bruttowohnbauland. Wie bereits unter Kap. 3.1.1 (Bevölkerungsentwicklung) dargelegt, werden ca. 80% des gesamten Bevölkerungszuwachses der Gemeinde Westoverledingen durch positive Wanderungsbewegungen verursacht, die u. a. einer aktiven Baulandpolitik zugeschrieben werden kann. Unter Berücksichtigung des in § 1a BauGB erklärten Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll diese Strategie auch weiterhin verfolgt

werden. Planerisches Ziel der Gemeinde ist es dabei, neben der Neuentwicklung von Flächen die vorhandenen Baulandreserven auszuschöpfen.

Im Baulandkataster<sup>12</sup> der Gemeinde Westoverledingen (Erfassung der aus planungsrechtlicher Sicht bebaubaren, derzeit unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen gem. § 34 und § 35 BauGB sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile) wurden zum letzten Erfassungszeitpunkt (31.12.2002) 59 unbebaute Bauplätze im Eigentum der WEW / Gemeinde aufgeführt. Diese Flächen sind rechnerisch den lt. Tabelle 11 (Prognose des Wohnbauflächenbedarfs) von dem errechneten Baulandbedarf abzuziehenden, seit 1998 neu dargestellten Wohnbauflächen zuzuordnen. Weiterhin liegen insgesamt 346 derzeit unbebaute Bauplätze innerhalb des Gemeindegebietes in Privateigentum. Bei überschlägiger Berechnung der Gesamtfläche unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Flächengröße von 900 m<sup>2</sup> ergeben sich hieraus ca. 31 ha Nettowohnbauland (entsprechend ca. 43 ha Bruttowohnbauland). Obwohl diese Flurstücke gegenwärtig nicht zur Disposition stehen, wird bei einer realistischen Einschätzung der Verfügbarkeit angenommen, dass innerhalb des Planungszeitraums von ca. 15 Jahren der o. g. Flächenbedarf von ca. 23 ha Nettowohnbauland (entsprechend ca. 32 ha Bruttowohnbauland) durch die bedarfsgerechte, sukzessive Inanspruchnahme der privaten Flächenreserven überwiegend gedeckt werden kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Überarbeitung und Neuordnung bestehender Bauleitpläne zum Zweck der Verdichtung vorhandener städtebaulicher Strukturen. Insofern ist das o. g., rein rechnerisch ermittelte Defizit auszugleichen.

## 3.2 Gewerbe

Die Lebens- und Wohnverhältnisse einer Region werden neben der allgemeinen Infrastrukturausstattung wie Einrichtungen für Bildung, Sport, Freizeit und medizinische Versorgung auch von der wirtschaftlichen Ausstattung bestimmt. Die Sicherung einer leistungsfähigen, ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur und eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage zur Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse bildet, ist deshalb übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik. Um den wirtschaftsstrukturellen Schwächen einzelner Branchen insbesondere im ländlichen Raum Westoverledingens entgegenzuwirken, wird auf kommunaler Ebene eine Flächen- und Infrastruktur angestrebt, die die besonderen Standortvorteile des Gemeindegebietes (Verkehrsgunst an der Bundesstraße B 70, Nähe zu den Mittelzentren und den Seehäfen in Papenburg und Leer) nutzt und wohnortsnah ausbaut.

### 3.2.1 Branchen- und Arbeitsplatzstruktur

Insgesamt hatten 1998 2157 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gemeindegebiet ihren Arbeitsplatz. Davon waren 4,5 % in der Land- und Forstwirtschaft (mit Tierhaltung und Fischerei) tätig, 44 % waren im produzierenden Gewerbe beschäftigt, 20,0 % in Handel und Verkehr und 31,5 % in sonstigen Wirtschaftsbereichen (Dienstleistung). Vergleicht man diese Angaben mit den Daten aus 1980 (s. Diagramm 2) werden Verlagerungen offensichtlich, die sich in einem wachsenden Anteil der Arbeitsplätze in Handel und Verkehr an der Gesamtzahl (+7,3 %) sowie dem Dienstleistungssektor (+7,9 %) bemerkbar macht. Rückläufig sind dagegen die Anteile der Land- und Forstwirtschaft (-0,5 %) sowie des produzierenden Gewerbes (-14,7 %).

<sup>12</sup> Quelle: Gemeinde WOL: Gesamtübersicht unbebauter Bauplätze (Stand 31.12.2001),

### **Gemischte Bauflächen (M)**

Nordwestlich der Leerer Straße (Bundesstraße B 70) bis zum Loogweg und im Kreuzungsbereich zur Folmhuser Straße haben sich gemischte Nutzungsstrukturen entwickelt, die durch Darstellung als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO gesichert werden. Im letztgenannten Bereich erfolgt die räumliche Vernetzung des Siedlungsbereiches Folmhusens mit dem des Grundzentrums Ihrhove.

### **Gewerbliche Bauflächen (G)**

Östlich der Leerer Straße (Bundesstraße B 70) erfolgt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauGB größtenteils entsprechend den Darstellungen des Ursprungsplanes bzw. seiner Änderungen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich neben reinen Gewerbebetrieben auch die gemäß den gesetzlichen Regelungen (Baunutzungsverordnung) zulässigen sonstigen Nutzungen (z. B. Büro und Verwaltungsgebäude). Der Gewerbebestandort profitiert zum Einen von der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zum Mittelzentrum Leer sowie der räumlichen Verflechtung mit dem Gewerbegebiet Ihrhove-Nord und dem geplanten Gewerbebestandort Ihrhove-Ost an der B 70 (s. Kap. 4.2.2)

Der Bestand bzw. die Entwicklung der innerhalb der Gemarkung Folmhusens liegenden gewerblichen Bauflächen am Standort Ihrhove-Nord werden unter den entsprechenden Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung Ihrhoves abgehandelt.

### **Sonstige Darstellungen**

An der Leerer Straße befinden sich mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Gebäude sowie unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen (Hauptversorgungsleitung für Wasser, Feuerwehr, Verkehrsflächen). Die Bestandsaufnahme und Analyse der einzelnen Infrastruktureinrichtungen erfolgt unter den entsprechenden Abschnitten des Kapitels 3.0. Gleiches gilt für die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise (Verkehrswege, Kultur- und Naturdenkmale, Versorgungsleitungen, nach dem Naturschutzgesetz geschützte Flächen, Altablagerungen, klassifizierte Gewässer etc.).

## **4.3.2 Städtebauliche Entwicklung**

### **Wohnbauflächen (W)**

Im Rahmen des Gesamtkonzepts zur Siedlungsentwicklung Ihrhoves (s. Kap. 4.2.2) werden westlich des vorhandenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Klinge weitere Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO mit einer Flächengröße von ca. 4,1 ha in der Gemarkung Folmhusen zur Verfügung gestellt. Dem Bedarf an Wohnbauland für den Ortsteil wird somit ausreichend Rechnung getragen. Eine weitere Bebauung, z. B. nördlich des Klingster Weges in sogenannter „zweiter Reihe“ steht nicht mit dem Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung im Einklang.

### **Gewerbliche Bauflächen (G)**

- Erweiterung des Standortes östlich der Leerer Straße (ca. 2 ha)  
Zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes an der Leerer Straße wird im Flächennutzungsplan eine weitere Fläche in verkehrsgünstiger Lage für die bauliche Entwicklung entsprechend dem übergeordneten Planungsziel der Stärkung örtlicher Wirtschaftsbetriebe als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung erfolgt gemäß dem unter Kap. 3.2 (Gewerbe) ermittelten Bedarf unter den erläuterten Vorausset-

- **Bereich westlich der Papenburger Straße (ca. 5,1 ha)**  
Um dem anstehenden Bedarf nachkommen und auch langfristig preisgünstiges Wohnbauland bereitstellen zu können, hat sich die Gemeinde entschlossen, über die Flächen westlich des Dachsweges hinaus weitere Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Wie bereits unter diesem Kapitel dargelegt, wurde bereits im Vorfeld der Planung festgestellt, dass Teilbereiche der für die Wohnbauentwicklung ursprünglich vorgesehenen Flächen östlich der Papenburger Straße und südlich des Eichhornweges auf Grund ihrer ökologischen Wertigkeit nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollten. Hieraus resultierte eine Reduzierung der Fläche auf die aktuelle Größe von 6,7 ha, weiteres Entwicklungspotenzial wird in dem Bereich zwischen der Eichhornstraße und Dachsweg nicht gesehen. Die Flächen östlich des Dachsweges sind auf Grund der dort anstehenden Bodenverhältnisse (Hochmoor) ebenfalls nur bedingt für eine Bebauung geeignet. Zudem befindet sich hier ein landwirtschaftlicher Vollenerwerbsbetrieb, dessen Geruchsemissionen eine zukünftige Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Entsprechend dem o. g. kommunalen Planungsziel hat sich die Gemeinde entschieden, nach Prüfung der o. g. Alternativen westlich der Papenburger Straße weitere Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Bereich an der Süderstraße weist durch die Nähe zu den Siedlungsstrukturen der Stadt Papenburg sowie der Anbindung an die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule im Einmündungsbereich Papenburger Straße / Marderstraße) optimale Standortvoraussetzungen für die Siedlungsentwicklung auf. Die bestehende verkehrliche Infrastruktur (Süderstraße) wird ideal ausgenutzt. Entsprechend dem konkret anstehenden Bedarf an Wohnbauland wird in dem o. g. Bereich gemäß dem unter Kap. 3.1 erläuterten Verteilungsschlüssel und den städtebaulichen Planungskriterien (Stärkung der Hauptorte) unter Berücksichtigung der dort ablesbaren Bevölkerungsentwicklung eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauGB in der genannten Flächengröße dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für eine Einbindung in den offenen Landschaftsraum Sorge zu tragen.

### **Gemischte Bauflächen (M)**

Im Süden des Ortsteils Völlenerkönigsfehn hat sich in der Vergangenheit entlang der Papenburger Straße eine lockere Bebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur entwickelt. Diese stehen in enger räumlicher und somit auch sozialer und wirtschaftlicher Verflechtung mit den weiter südlich auf dem Stadtgebiet Papenburgs bestehenden, Wohn- und Gewerbestrukturen. Zur Sicherung und Entwicklung dieser Nutzungen werden demnach entlang der Papenburger Straße (K 24) in verkehrsgünstiger Anbindung an die örtlichen und regionalen Verkehrsstrukturen gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauGB dargestellt.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Entsprechend dem örtlich anstehenden Bedarf werden im Norden des Ortsteils Völlenerkönigsfehn unmittelbar anschließend an bereits vorhandene Sporteinrichtungen (Außenanlagen) weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt und als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt. Die bei der zukünftigen Sportnutzung evtl. auftretenden Sportlärmissionen, die eine Beeinträchtigung unmittelbar angrenzender, vorhandener Nutzungen nach sich ziehen könnten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu beurteilen und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, um auftretende Konfliktslagen bereits im Vorfeld zu vermeiden.

Die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Eingriffe werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung überschlägig ermittelt. Um eine Flächenzuweisung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erleichtern, wird in der Planzeichnung ein informeller Suchraum für potenzielle Maßnahmenflächen im Südosten des Gemeindegebietes dargestellt. Innerhalb dieses Raumes wird von kommunaler Seite die Anlage eines Kompensationsflächenpools angestrebt, um durch räumliche Konzentration der Maßnahmen optimale Bedingungen zur Verbesserung der Biotopstrukturen zu erreichen. Die konkreten Ziele werden noch ergänzt.

#### **4.13 Eingriffsreglung / Eingriffbilanzierung**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden im großen Umfang neue Flächen ausgewiesen (ca. 140 ha Wohnbauflächen und ca. 41 ha gewerbliche Bauflächen). Bei der Neuausweisung sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Die Neuausweisung von Bauland bedeutet die Vorbereitung von Eingriffen in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt.

Mit der Realisierung der ausgewiesenen Bauflächen und sonstigen Flächen erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bevor der Kompensationsbedarf ermittelt wird, sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Überlegungen anzustellen, welche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen getroffen werden können.

Da in der Regel die Eingriffe meist nicht vollständig vor Ort vermieden bzw. ausgeglichen werden können, werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist ein informeller Suchraum für Kompensationsmaßnahmen an der südöstlichen Gemeindegrenze dargestellt.

##### **4.13.1 Gesetzliche Grundlagen**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inkl. der Ausweisung von Bauflächen werden Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung bzw. Umsetzung den Eingriffstatbestand gemäß § 18 (1) BNatSchG erfüllen.

Diese Eingriffe stellen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Rang vorgehen (z. B. wenn die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 – 28 b NNatG erfüllt sind).

Die Europäische Union hat im Jahr 1997 eine UVP-Änderungsrichtlinie verabschiedet, die für die Durchführung der UVP in den einzelnen Mitgliedsstaaten, basierend auf der UVP-Richtlinie von 1985, umfangreiche inhaltliche und rechtliche Veränderungen der bestehenden Verhältnisse erforderlich macht. Die nationale Umsetzung erfolgte in der Bundesrepublik im September 2001 durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Maßgaben zur UVP-Pflicht nach Landesrecht, die das neue

Ortsteil	Art der baulichen Nutzung					
	Wohn- bauflä- che	Ge- mischte Bauflä- che	Gewerb- liche Bau- fläche	Sonder- bauflä- che	Grünflä- che	Fläche für Ge- mein- bedarf
<b>Papenburger Sand- und Moorgebiet</b>						
<b>&gt; Steenfelde</b>						
Bereich östlich der B 70	1,5 ha					
Bereich östlich der B 70			4,2 ha			
Bereich westlich der B 70			7,0 ha			
Bereich nördlich der Pastor- Kersten-Straße				3,6 ha		
<b>&gt; Völlenerkönigsfehn</b>						
Bereich zwischen Dachsweg und Papenburger Straße	6,7 ha					
Bereich westlich der Papenburger Straße	5,1 ha					
Bereich entlang der Papenburger Straße		3,0 ha				
Erweiterungsfläche Sportplatz						1,4 ha
<b>Summe</b>	<b>13,3 ha</b>	<b>3,0 ha</b>	<b>11,2 ha</b>	<b>3,6 ha</b>		<b>1,4 ha</b>
<b>Oberledinger Marsch</b>						
<b>&gt; Steenfelde</b>						
Bereich westlich der B 70			6,7 ha			
<b>&gt; Völlen</b>						
Bereich südlich der Emsstraße	2,8 ha					
Bereich nördlich des Völlener Karkpadd	7,2 ha					
Bereich westlich der Völlener Dorf- straße	2,1 ha					
Bereich nördlich der Straße Eppin- gabung	0,4 ha					
<b>&gt; kleinere Ortslagen</b>						
Bereich in der Ortschaft Driever	1,9 ha					
Bereich in der Ortschaft Esklum	2,8 ha					
Entwicklungsflächen für Freizeit- park (Grotegaste)				15,6 ha		
<b>Summe</b>	<b>17,2 ha</b>		<b>6,7 ha</b>	<b>15,6 ha</b>		

Tabelle 41: Flächeninanspruchnahme bezogen auf die naturräumlichen Einheiten

#### 4.13.4 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Rahmen des zu erwartenden Kompensationsbedarfes, der sich aus der Ausweisung der Bauflächen und sonstigen Flächen ergibt, überschlägig ermittelt. **Der konkrete Flächenbedarf ist jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln**, da dort die rechtsverbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Bereitstellung des voraussichtlich zu erwartenden Kompensationsbedarfes zu ermitteln.

Baufläche	Flächengröße	Art der baulichen Nutzung	Bewertung der von den Eingriffen betroffenen Flächen	voraussichtlicher Ersatzflächenbedarf
Entwicklungsfläche für Grundschule Flachsmeer	0,3 ha	Gemeinbedarf	III	0,1 ha
Erweiterungsfläche Sportplatz	3,2 ha	Grünfläche	III	-
<b>&gt; Steenfelde</b>				
Bereich in der Ortslage Bullerberg	11,5 ha	W	III	2,9 ha
<b>&gt; kleinere Ortslagen</b>				
Bereich in der Ortschaft Breiner-moor	1,1 ha	W	III	0,3 ha
<b>Papenburger Sand- und Moorgebiet</b>				
<b>&gt; Steenfelde</b>				
Bereich östlich der B 70	1,5 ha	W	II	1,0 ha
Bereich östlich der B 70	4,2 ha	G	II	3,8 ha
Bereich westlich der B 70	7,0 ha	G	II	6,3 ha
Bereich nördlich der Pastor-Kersten-Straße	3,6 ha	S	II	0,4 ha
<b>&gt; Völlenerkönigsfehn</b>				
Bereich zwischen Dachsweg und Papenburger Straße	6,7 ha	W	III	1,7 ha
Bereich westlich der Papenburger Straße	5,1 ha	W	II	3,0 ha
Bereich entlang der Papenburger Straße	3,0 ha	M	III	1,1 ha
Erweiterungsfläche Sportplatz	1,4 ha	Gemeinbedarf	II	-
<b>Oberledinger Marsch</b>				
<b>&gt; Steenfelde</b>				
Bereich westlich der B 70	6,7 ha	G	II	6,0 ha
<b>&gt; Völlen</b>				
Bereich südlich der Emsstraße	2,8 ha	W	II	1,7 ha
Bereich nördlich des Völlener Karkpadd	7,2 ha	W	III	1,8 ha
Bereich westlich der Völlener Dorfstraße	2,1 ha	W	III	0,5 ha
Bereich nördlich der Straße Eppingaburg	0,4 ha	W	zuvor ausgewiesen als Mischgebiet (M), durch Ausweisung als Wohngebiet (W) kein zusätzlicher Ersatzflächenbedarf (ein geringerer Eingriff als beim Mischgebiet ist zu erwarten - Eingriffsminimierung)	
<b>&gt; kleinere Ortslagen</b>				
Bereich in der Ortschaft Driever	1,9 ha	W	III	0,5 ha
Bereich in der Ortschaft Esklum	2,8 ha	W	III	0,7 ha
Entwicklungsflächen für Freizeitpark (Grotegaste)	15,6 ha	S	II	1,6 ha

Tabelle 43: Ermittlung des Ersatzflächenbedarfs der einzelnen Bauflächenausweisungen (grobe Ermittlung)

W = Wohnbaufläche; M = Gemischte Baufläche; G = Gewerbliche Baufläche; S = Sonderbaufläche;  
Grünfläche = ausgewiesene Grünfläche; Gemeinbedarf = ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Berechnungsmodells werden ca. 100 ha für Ersatzflächen benötigt. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes ist ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Dieser Suchraum befindet sich in den naturräumlichen Einheiten Papenburger Sand- und Moorgebiet und Klostermoor.

Darüber hinaus kann es jedoch durchaus angebracht sein, Kompensationsmaßnahmen in der von dem Eingriff betroffenen Landschaftseinheit umzusetzen. Um eine spätere Zuordnung zu erleichtern wurde in Tabelle 43 eine Aufteilung der voraussichtli-