

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**15. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Ihrhove - Ziegenkamp"**

BEGRÜNDUNG

(Teil 1)

Endfassung

02.11.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 1.1 | Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl | 2 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 6 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 6 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 2.3 | Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation | 7 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 8 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 8 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 8 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 9 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 9 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung | 9 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes | 9 |
| 4.2.1 | Verkehrsimmissionen | 10 |
| 4.2.2 | Gewerbelärm | 12 |
| 4.2.3 | Sportplatz | 12 |
| 4.2.4 | Geruchsimmissionen | 13 |
| 4.3 | Verkehrliche Belange | 14 |
| 4.4 | Belange des Denkmalschutzes | 15 |
| 4.5 | Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte etc.) | 16 |
| 4.6 | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes | 17 |
| 5.0 | INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 18 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 5.2 | Grünflächen | 18 |
| 5.3 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | 18 |
| 5.4 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | 18 |
| 6.0 | VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 18 |
| 7.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE | 19 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 19 |
| 7.2 | Planverfasser | 20 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt angesichts des hohen Wohnraumflächenbedarfes die planungsrechtliche Sicherung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet vorzunehmen. Zu diesem Zweck erfolgt die 15. Flächennutzungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 22,4 ha große Fläche im Süden der Ortschaft Ihrhove. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen. Teilfläche A (14,3 ha) befindet sich östlich der Bahntrasse Papenburg-Leer und westlich der Großwolder Straße (K23). Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove und südlich an die Straße Lütjewolde. Teilfläche B (8,1 ha) befindet sich zwischen der Großwolder Straße (K23) und der Leerer Straße (B70). Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Bebauung und nördlich an den Sportplatz des Sportzentrums Ihrhove.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2010 wird der nördliche Bereich der Teilfläche A als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein etwa 110 m breiter Streifen westlich der Kreisstraße 23 wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die übrige Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der im Geltungsbereich der Teilfläche B liegende Bereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen.

Die Gemeinde Westoverledingen erstellt derzeit ein Siedlungsentwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet. In diesem Zuge wird eine Berechnung des Wohnbaulandflächenbedarfes der Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte erstellt. Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsverkleinerung in der Gemeinde Westoverledingen in den kommenden Jahren erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des steigenden Bedarfes. Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes werden die noch vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohnbaulandflächen, aus heutiger Sicht nicht mehr realisierbare Wohnbaulandflächen, die zurückgenommen werden sollen sowie entsprechend der Bedarfsberechnung neue Potenzialflächen identifiziert.

Der Anstoß dieser Untersuchung waren die geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Hauptort Ihrhove. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2005 wurden östlich der B70 größere Wohnbauflächen ausgewiesen. Städtebauliches Ziel war es damals, die Siedlungsentwicklung des Grundzentrums Ihrhove vorwiegend auf diesen Bereich zu konzentrieren. Damals war der Bau einer Umgehungsstraße östlich der B70 geplant. Der Bau der Umgehungsstraße war grundlegende Vorbedingung für die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle, da daraus zum einen eine Entschärfung der gegenwärtigen Schallimmissionssituation durch die B70 erwartet wurde und die Umgehungsstraße zum anderen zur Erschließung des Wohngebietes dienen sollte. Die Umgehungsstraße soll mittlerweile nicht mehr realisiert werden. Damit haben sich grundlegende Faktoren zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung Ihrhoves verändert. Hinzu kommt, dass inzwischen einige der im Bereich des Ziegenkamps vorhandenen Höfe ihren Betrieb an dieser Stelle aufgegeben haben oder zeitnah aufgeben werden. Durch die veränderten Ausgangsbedingungen ist der Siedlungsentwicklungsschwerpunkt im Süden inzwischen als städtebaulich geeigneter zu bewerten, sodass die Wohnbaulandflächen östlich der B70 zurückgenommen und neue Wohnbauflächen im Bereich Ziegenkamp ausgewiesen werden sollen.

Generell ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ergebnisse aus dem Siedlungs- und Gewerbeentwicklungskonzept im Rahmen einer umfänglichen 20. FNP-Änderung vorgesehen. Aufgrund des inhaltlichen und zeitlichen Umfangs einer solchen Änderung, dem gefestigten städtebaulichen Absichten der Gemeinde die Wohnbauentwicklung im Bereich des Ziegenkamps statt östlich der B70 weiterzuführen sowie der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Hauptort Ihrhove, wird die planungsrechtliche Umsetzung im Bereich des Ziegenkamps mit der 15. FNP-Änderung vorgezogen.

Zur Umsetzung des Planungszieles werden mit der 15. Flächennutzungsplanänderung Großteile der Teilflächen A und B als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der nördliche Bereich der Teilfläche A wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit wird ein verträglicher Übergang von der geplanten Wohnnutzung zum bestehenden Gewerbegebiet und der Feuerwehr nördlich des Geltungsbereiches geschaffen.

Die durch die Planung berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen müssen in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 15. Flächennutzungsplanänderung.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist in der Gemeinde Westoverledingen und insbesondere im Grundzentrum Ihrhove anhaltend hoch. Die Gemeinde muss sich daher für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Wohnbaulandbedarfen, Flächenreserven und zukünftigen Entwicklungsvorstellungen auseinandersetzen. Dies ist insbesondere auch hinsichtlich des Ausbaus erneuerbarer Energien erforderlich. Die Gemeinde Westoverledingen stellt hierzu derzeit auch Standortkonzepte für Windenergie- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf. Diese unterschiedlichen raumbedeutsamen Nutzungen bedürfen einer gegenseitigen Rücksichtnahme und vorausschauenden Planung. Die im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes identifizierten Rücknahmen von Wohn- und Gewerbeflächen sowie deren Neuausweisungen werden daher bei den Standortkonzepten für erneuerbare Energien berücksichtigt, um zukünftige Bauflächen von Wind- und PV-Anlagen freizuhalten und die notwendigen Abstände zu wahren. Die für die Berechnung getroffenen Annahmen und die Ergebnisse werden im Folgenden kurz erläutert, ohne einen Vorgriff auf die ausführlicheren Erläuterungen im Rahmen der 20. FNP-Änderung (Umsetzung des Siedlungsentwicklungskonzeptes) vorwegzunehmen.

Insgesamt lässt die genauere Betrachtung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und veränderten Haushaltsgröße in den nächsten Jahren in der Gemeinde auch zukünftig einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnbauflächen erkennen. Üblicherweise wird der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der nachstehenden Faktoren ermittelt:

- Bevölkerungsprognose
- Haushaltsgrößen
- Gebäudetypen und deren Flächenbedarfe

Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung gibt es verschiedene Ansätze. Die Entwicklung der vergangenen Jahre kann fortgeschrieben oder verschiedene demographische, ökonomische, politische und soziale Faktoren einberechnet werden. In Realität ist die Entwicklung von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer Aspekte abhängig, sodass die Bevölkerungsentwicklung nicht mit Sicherheit prognostiziert werden kann. Um eine

geordnete Siedlungsentwicklung vorzubereiten, ist es für die Gemeinde Westoverledingen daher in erster Linie wichtig einen Ansatz zu wählen, der der Gemeinde Spielraum zur Reaktion auf unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen gibt. Dem Landkreis Leer liegt eine Basis-Datenbank der NBank zur Wohnungsmarktbeobachtung vor. In dieser wird für die Entwicklung in der Gemeinde Westoverledingen für den Vergleichszeitraum von 2017 bis 2030 von einem relativen Wachstum von 6,5 % bzw. einem jährlichen Wachstum von ca. 0,49 % ausgegangen. Bis 2035 wird ein relatives Wachstum von 7 % angenommen. Im Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer wurde eine weitere Bevölkerungsprognose, die weitere regionale Kriterien berücksichtigt erstellt. Hier wurde für Westoverledingen bis 2035 eine Wachstumsrate von 4,2% ermittelt. Mit dem Siedlungsentwicklungskonzept möchte die Gemeinde die Wohnbauentwicklung für einen längeren Zeitraum bis zum Jahr 2040 ordnen. Die Gemeinde setzt ein Bevölkerungswachstum von 6 % an. Dieser Wert scheint der Gemeinde geeignet, um flexibel und bedarfsgerecht auf die mit der Bevölkerungsentwicklung verbundenen Wohnlandnachfrage einzugehen. Durch die Zurücknahme großer bisher ausgewiesener Wohnbauflächen wäre der Bedarf zur Ausweisung von Bauflächen mit der Größe der vorliegenden Flächen im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung bereits bei 3 % Bevölkerungswachstum gegeben.

Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) stuft die Gemeinde Westoverledingen in der Studie „Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden“ als überdurchschnittlich stark wachsende Kommune, die besonders aus Wanderungszugewinnen profitiert, ein¹. Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg wird die Gemeinde Westoverledingen als Gemeinde mit der höchsten Zuwanderungsquote aus Papenburg genannt². Dies betreffe insbesondere junge Familien, die aufgrund der günstigeren Baulandpreise in die ländliche Umgebung der Stadt Papenburg ziehen. Im Wohnungsmarktbericht 2021/2022³ der NBank wird die Gemeinde Westoverledingen zudem zum Strukturtyp Wachstum für den Zeitraum 2019 bis 2040 gezählt. Westoverledingen gehört demnach zu einem Wachstumsraum ohne Bezug zu Großstädten. Hinsichtlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 2019 bis 2040 ist Westoverledingen die einzige Kommune mit prognostizierter steigender Einwohnerzahl. Durch die Verkleinerung der Haushalte auch in Nachbargemeinden, ist Westoverledingen nicht die einzige Gemeinde, in der in der Folge auch die Anzahl der Haushalte zunehmen wird. Als Herausforderung für die Wachstumskommunen wird von der NBank insbesondere gesehen ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für verschiedene Gruppen zu bezahlbaren Preisen zu bieten.

Haushaltsgröße

Neben der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich zudem die Entwicklung der Haushaltsgröße (d.h. Anzahl der Personen je Haushalt) auf den künftigen Wohnbaulandbedarf aus. Aufgrund der nachstehenden gesellschaftlichen Entwicklungstrends, ist in den letzten Jahren eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen:

- Zunahme an Single-Haushalten,
- späte Heirat,
- Zunahme an Scheidungsraten,
- Zuwachs der Anzahl der Alleinerziehenden,
- Abnahme der Kinderzahl je Frau,

¹ BBSR <https://gis.uba.de/mapapps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de> (abgerufen am 19.12.2018)

² Stadt Papenburg <https://stadt.papenburg.de/fileadmin/formulare/Bauen/Wohnraumversorgungskonzept.pdf> (abgerufen am 19.12.2018)

³ NBank [https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-\(Langfassung\).pdf](https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-(Langfassung).pdf) (abgerufen am 08.03.2023)

- kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt,
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.

In Niedersachsen, dem Landkreis Leer und der Gemeinde Westoverledingen selbst ist ein Trend zur Haushaltsverkleinerung zu verzeichnen (vgl. Tab. 2). Das heißt, die Anzahl der Haushalte insgesamt steigt. Im Jahr 2017 lebten die 20.912 Einwohner der Gemeinde Westoverledingen nach Angaben der NBank in 9.146 Haushalten, was einer Haushaltsgröße von 2,29 entspricht. Im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße nach Gemeindeeigenen Statistiken bei 2,2 Personen. Nach Prognosen der NBank wird dieser Wert bis 2040 weiter auf etwa 2,1 Personen je Haushalt sinken.

Tab. 1: Durchschnittliche Haushaltsgrößen

| Haushaltsgröße | 2011 | 2015 | 2021 | 2040 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Land Niedersachsen | 2,2 | 2,0 | 2,0 | 1,9 |
| Landkreis Leer | 2,3 | 2,2 | 2,06 | 2,0 |
| Gemeinde Westoverledingen | 2,5 | 2,3 | 2,2 | 2,1 |

Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017⁴ + Zensus 2011a⁵ + NBank Basis-Datenbank + Daten Gemeinde Westoverledingen

Gebäudetypen und deren Flächenbedarfe

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauland ergibt sich des Weiteren aus den in einem Gemeindegebiet nachgefragten Gebäudetypen, die jeweils unterschiedliche Flächenansprüche besitzen (z.B. Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhaus, Mehrparteienhaus). Für die Ermittlung der vorherrschenden Gebäudetypen in Westoverledingen wurden die im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Daten analysiert (vgl. Tab. 4). Demnach ist im überwiegenden Teil der Gebäude in Westoverledingen nur eine Wohneinheit. In etwa 17% der Gebäude sind 2 Wohneinheiten untergebracht. Nur 8% der Gebäude haben 3 oder mehr Wohneinheiten. Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern resultiert aus der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum. Wie im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg beschrieben, ist der günstigere Baulandpreis für Familien ein Grund aus den umliegenden Städten nach Westoverledingen zu ziehen.

Tab. 2: Wohngebäudetypen in Westoverledingen 2011

| | Anteil der Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) | Anteil der Gebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser) | Anteil der Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrparteienhäuser) |
|------|--|---|--|
| 2011 | 75% | 17% | 8% |

Quelle: Zensus 2011b⁶

Auch für die Zukunft ist anzunehmen, dass das Einfamilienhaus weiterhin der dominierende Gebäudetyp bleiben wird. Durch die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente und der Größe der veräußerten Grundstücke können jedoch auch andere Gebäudetypen forciert werden. Angesichts des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit

⁴ NBank <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/WOM-Bericht-2017.pdf> (abgerufen am 20.12.2018)

⁵ Zensus 2011a https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:034570022022,REG_ERG_BEV_DEMO,REG_ERG_BEV_DEMO, (abgerufen am 20.12.2018)

⁶ Zensus 2011b https://www.destatis.de/GPStatistik/servlets/MCRFileNodeServlet/NIHeft_derivate_00003559/034570022022_Westoverledingen_GWZ.pdf;jsessionid=E585E5CDC344B3456A9E6782F6EE2FD4 (abgerufen am 21.12.2018)

Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie der prognostizierten Haushaltsverkleinerung ist eine Verschiebung der Anteile zu erwarten bzw. anzustreben. Es wird eine Zunahme der Wohnungen im Doppel- und Mehrparteienhaussegment erwartet (vgl. Tab. 5).

Tab. 3: Angestrebte Wohngebäudetypen und deren Flächenbedarfe in Westoverledingen 2040

| | Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) | Gebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser) | Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrparteienhäuser) |
|-----------------------|---|--|---|
| Anteil 2040 | 60% | 20% | 10% |
| Flächenbedarf* | 750 m ² | 350 m ² | 180 m ² |

Quelle: eigene Einschätzung der Gemeinde Westoverledingen, *je Wohneinheit

Wohnflächenbedarf bis 2040

Auf Grundlage der ermittelten Werte über die Entwicklung der Bevölkerung, Haushaltsgröße und Gebäudetypen kann der zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten sowie an Wohnbauland berechnet werden. Das Siedlungsentwicklungskonzept soll die mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde darstellen.

Unter den getroffenen Annahmen ergibt sich ein Nettowohnbaulandflächenbedarf von 45 ha für Westoverledingen in den bis 2040. Zu diesen Flächenbedarfen müssen bei neu ausgewiesenen Wohnbauland Zuschläge je 15% für Erschließungsflächen sowie 15 % für Grün- und Wasserflächen addiert werden. Zudem ist im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung davon auszugehen, dass nicht alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch realisierbar sind, da sie aus unterschiedlichen Gründen – wie etwa aufgrund der Eigentumsverhältnisse – im Planungszeitraum nicht zur Verfügung stehen. Zusätzlich gilt es, eine angemessene Flexibilität bei der Wohnbaulandausweisung zu ermöglichen, um Bodenspekulationen, die sich ungünstig auf die angestrebte Flächenpolitik auswirken können, entgegenzuwirken. Dementsprechend wird in dieser Bedarfsprognose ein Realisierungsfaktor von 20 % der Nettowohnbaulandfläche berücksichtigt. Somit ergibt sich ein Bruttowohnbaulandflächenbedarf von 72,8 ha bis 2040.

Siedlungsflächenentwicklungskonzept

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch nicht entwickelten Wohnbaulandflächen identifiziert und analysiert. Derzeit sind 97 ha bereits ausgewiesener Wohnbaulandflächen noch nicht entwickelt. Von diesen sind aus heutiger Sicht 45,6 ha nicht mehr realisierbar bzw. soll die städtebauliche Entwicklung auf andere Bereiche gelenkt werden, sodass die Ausweisung als Wohnbaulandfläche dort zukünftig zurückgenommen werden soll. Um den errechneten Wohnbaulandflächenbedarf im Gemeindegebiet zu decken, sollen zukünftig an anderen Orten Wohnbaulandflächen ausgewiesen werden. Die konkrete Auseinandersetzung mit den einzelnen Rücknahmen und Neuausweisungen erfolgt im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung, mit der der Großteil der aus dem Siedlungsentwicklungskonzept erforderlichen Änderungen planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Aufgrund des inhaltlichen und zeitlichen Umfangs einer solchen Änderung wird die planungsrechtliche Umsetzung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich des Ziegenkamps mit der 15. FNP-Änderung vorgezogen.

Standortwahl

Die benötigten zusätzlichen Wohnbauflächen sollten bedarfsgerecht in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde realisiert werden. Die größten Anteile sollten dabei auf die einwohnerstärksten Ortsteile Ihrhove und Flachsmeer entfallen, da hier aufgrund der

bestehenden Infrastruktur die höchsten Einwohnerzuwächse zu erwarten und zu erstreben sind. Mit der vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung werden zusätzliche Wohnbauflächen südlich anschließend an das regionalplanerisch festgelegte Grundzentrum Ihrhove planungsrechtlich vorbereitet.

Innerhalb der Ortschaft Ihrhove ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Westoverledingen die Wohnbauentwicklung zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße 70 zu konzentrieren, um die Kompaktheit des Siedlungsgefüges zu sichern. Nördlich des Ortskerns der Ortschaft Ihrhove wurde der Großteil der bestehenden Arrondierungsmöglichkeiten bereits genutzt. Die Wohnbebauung schließt in diesem Bereich am Gewerbegebiet Ihrhove-Nord ab. Westlich wird die Siedlungsentwicklung durch die Bahntrasse Papenburg-Leer als bauliche Zäsur begrenzt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2005 wurden östlich der B70 größere Wohnbauflächen ausgewiesen. Städtebauliches Ziel war es damals, die Siedlungsentwicklung des Grundzentrums Ihrhove vorwiegend auf diesen Bereich zu konzentrieren. Damals war der Bau einer Umgehungsstraße östlich der B70 geplant. Laut Erörterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2005 war der Bau der Umgehungsstraße grundlegende Vorbedingung für die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle, da daraus zum einen eine Entschärfung der gegenwärtigen Schallimmissionssituation durch die B70 erwartet wurde und die Umgehungsstraße zum anderen zur Erschließung des Wohngebietes dienen sollte. Damit haben sich grundlegende Faktoren zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung Ihrhoves verändert. Hinzu kommt, dass inzwischen einige der im Bereich des Ziegenkamps vorhandenen Höfe ihren Betrieb an dieser Stelle aufgegeben haben oder zeitnah aufgeben werden. Mit verkehrlichen Emissionen ist damit sowohl am Standort östlich der B70 als auch im Bereich des Ziegenkamps umzugehen. Insgesamt sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Ihrhove auf Grund der Konfliktlagen durch die Bahn und Bundesstraße eingeschränkt. Durch die veränderten Ausgangsbedingungen ist der Siedlungsentwicklungsschwerpunkt im Süden inzwischen als städtebaulich geeigneter zu bewerten. Die Gemeinde Westoverledingen folgt mit der forcierten Siedlungsentwicklung an dieser Stelle dem in § 2 Abs. 2 S. 2 ROG etablierten und auch im LROP Nds festgeschriebenen Grundsatz: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Der Standort im südlichen Bereich Ihrhoves eignet sich durch den Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum des regionalplanerisch ausgewiesenen Grundzentrums. Im Gegensatz zu den Flächen im Osten sind die südlichen Flächen nicht durch diese bauliche Zäsur der B70 vom Siedlungsraum des Grundzentrums Ihrhove getrennt. Dies schafft eine Nähe zu den vorhandenen sozialen Infrastrukturen und Versorgungsstrukturen in Ihrhove. Zudem ist der Standort durch die Infrastrukturtrassen bereits anthropogen vorgeprägt. Die bisher durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit der von den Infrastrukturtrassen ausgehenden Emissionen und der geplanten Nutzungen durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen und Abstände grundsätzlich möglich ist. Die derzeit östlich der B70 ausgewiesenen und noch nicht realisierten Wohnbauflächen sollen gemäß Siedlungsentwicklungskonzept um etwa 22 ha reduziert und im Rahmen der 20. FNP-Änderung aufgehoben werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 22,4 ha große Fläche im Süden der Ortschaft Ihrhove. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen. Teilfläche A (14,3 ha) befindet sich östlich der Bahntrasse Papenburg-Leer und westlich der Kreisstraße 23 (K23). Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove und südlich an die Straße Lütjewolde. Teilfläche B (8,1 ha) befindet sich zwischen der Leerer Straße (B70) und Großwolder Straße (K23). Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Bebauung und nördlich an den Sportplatz. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation

Der Großteil der Teilfläche A ist durch landwirtschaftliche Grünflächen geprägt. Zudem befindet sich eine Hofstelle am östlichen Rand des Geltungsbereiches zur Großwolder Straße. In Nord-Süd-Richtung durchläuft ein Graben das Plangebiet. Im Nordwesten, abgegrenzt durch einen Gehölzstreifen, ist ein Photovoltaikfeld. Auch die Teilfläche B ist überwiegend durch landwirtschaftliche Grünflächen geprägt. Im Norden befindet sich ein Fußballplatz. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Reithalle Ihrhove.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die regionalbedeutsamen Straßen und die Bahntrasse geprägt. In Richtung Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet an. Entlang der Straßen befinden sich bereits Wohngebäude und Lagerhallen. Nördlich der Teilfläche A sind die Freiwillige Feuerwehr Ihrhove sowie ein Gewerbegebiet. In der Umgebung der Teilfläche B befinden sich ein Wohngebiet sowie eine Sportanlage.

Durch die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung werden insbesondere Teile der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Norden der Teilfläche A sowie der im Teilbereich B dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Reitplatz und der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zurückgenommen. Diese Änderungen zugunsten der Darstellung von gemischten bzw. Wohnbauflächen erfolgt aufgrund der bereits oben ausgeführten Standortentscheidung der Gemeinde Westoverledingen zur weiteren Wohnbauentwicklung an dieser Stelle. Ziel der Gemeinde ist es, den Schwerpunkt der Wohnbaulandbedarfsdeckung möglichst zentral im Hauptort Ihrhove zu realisieren. Aufgrund der bereits beschriebenen Restriktionen an anderer Stelle in Ihrhove sind am Standort Ziegenkamp zugunsten einer möglichst zentralen Wohnbauentwicklung städtebauliche Neuordnungen notwendig.

Die gewerbliche Baufläche in Teilbereich A ist bisher nur in dem Teil, der erhalten bleibt, realisiert. Städtebaulicher Grund zur Zurücknahme einer weiteren rein gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit an dieser Stelle ist – dem Gebot der Konfliktbewältigung bzw. dem Trennungsgrundsatz folgend – die Sicherstellung der Verträglichkeit aneinander grenzender Nutzungen. Aufgrund der im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen ist eine Abstufung der zulässigen Nutzungen zur Einhaltung der Schutzansprüche eines Wohngebietes notwendig. Vorgesehen ist daher die Ausweisung einer gemischten Baufläche, die zwar auch noch eine gewerbliche Entwicklung zulässt, aber mit der geplanten angrenzenden Wohnbebauung verträglicher ist. Mit der Notwendigkeit zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle beschäftigt sich die Gemeinde Westoverledingen im Rahmen eines Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes.

Ein Großteil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in Teilfläche A wird nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches ist bisher der Reit- und Fahrverein Overledingerland e.V. ansässig. Der Standort des

Vereines samt der damit verbundenen Anlagen wird zugunsten der Wohnbauentwicklung verlagert. Überplant wird zudem der Rasenspielfeld des SV Concordia Ihrhove nördlich der Tjücher Gaste. Im städtebaulichen Konzept ist eine Realisierung dieser Fläche zunächst nicht vorgesehen, solange der Platz für Sportzwecke genutzt wird. Trotzdem möchte die Gemeinde mit der 15. Flächennutzungsplanänderung ihre generelle Entwicklungsvorstellung zur Wohnbauentwicklung an dieser Stelle ausdrücken und kurzfristig auf die Aufgabe des Sportplatzes durch den Einbezug in die etappenweise erfolgende verbindliche Bauleitplanung reagieren können.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 15. 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-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Zudem wird die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahntrasse als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke und die östlich verlaufende Bundesstraße 70 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die mit der 15. Flächennutzungsplanänderung verbundene Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Auch im RROP sind die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahntrasse als Hauptbahnstrecke und die östlich verlaufende Bundesstraße 70 als Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamen Busverkehr festgelegt.

Im RROP 2006 wird die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Der südwestliche Bereich der Teilfläche A der 15. Flächennutzungsplanänderung wird im RROP 2006 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt. Dies unterstreicht die Bedeutung der Landwirtschaft und die Qualität des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung. Durch die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung wird jedoch nur ein kleiner Bereich dieses großflächigen Vorsorgegebietes überplant, indem in der zentralörtlichen Ortschaft Ihrhove eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorbereitet wird. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2010 wird der nördliche Bereich der Teilfläche A als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein etwa 110 m breiter Streifen westlich der Kreisstraße 23 wird als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die übrige Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der im Plangebiet verlaufende Graben ist als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen. Zudem verläuft die unterirdische Wasserleitung NW 200 in der Teilfläche A. Der im Geltungsbereich der Teilfläche B liegende Bereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Bauleitpläne liegen nur für Teilbereiche des Geltungsbereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung vor. Auf der Teilfläche A wird der nördliche Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 4B geregelt. Dieser setzt dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Auf dem Flurstück, das an den Tjücher Kolken und die Großwolder Straße grenzt, ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Für Teilbereiche der Teilfläche B gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 11. Dieser setzt Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Reitplatz und Sportplatz fest. Außerdem werden Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 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 aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Die durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung einer Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Demnach ist die Beurteilung der Akustik und Geruchssituation im Planungsraum ein wesentlicher Belang in der kommunalen Bauleitplanung.

Die Teilfläche A grenzt im Westen an die Bahnstrecke Leer-Papenburg, von der Immissionen auf die geplanten Nutzungen ausgehen, an. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Teilfläche B des Geltungsbereichs der 15. Flächennutzungsplanänderung befindet sich zwischen der Großwolder Straße und der Leerer Straße und grenzt im Norden an eine Sportanlage an. Des Weiteren befinden sich südlich angrenzend landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen.

Da sich zwischen Zeitpunkt der bereits durchgeführten Beurteilungen und heute keine wesentlichen Veränderungen an den Emissionsorten ergeben haben, können die bereits durchgeführten Untersuchungen als ausreichende Anhaltspunkte zur Bewertung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen werden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zeigen, dass die geplanten Nutzungen in den vorgesehenen Bereichen der 15. Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich möglich sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Beurteilungen zu aktualisieren und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen.

4.2.1 Verkehrsimmissionen

Hinsichtlich der von der Bahntrasse sowie den angrenzenden Straßen (B70 und K23) wurden im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen bereits im Jahr 2013 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Durch bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchungen kann die Durchführbarkeit der städtebaulichen Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung im Bereich Ziegenkamp bereits im Vorfeld aufgezeigt und somit die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Eine aktualisierte Betrachtung zur konkreten Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Jahr 2013 wurde durch die Zech GmbH eine Untersuchung⁷ der von der Bahntrasse und der B70 sowie K23 ausgehenden Emissionen erstellt. Der Untersuchungsraum entspricht weitestgehend den in der 15. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbauflächen (W). Bei der Berechnung wurde die Anlage zweier Lärmschutzwälle in Abgrenzung zur B70 sowie zur Bahntrasse angenommen. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die Orientierungswerte tags für allgemeine Wohngebiete direkt an der K23 sowie den angenommenen Lärmschutzwällen überschritten werden. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte für allgemeine im gesamten Untersuchungsbereich überschritten. Mit der Festsetzung weiterer aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen kann die Einhaltung der Grenzwerte für die Außenwohnbereiche und schutzwürdige Räume auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

⁷ ZECH GmbH 2013: Schalltechnischer Bericht Nr. LL8534.2/01 zur Lärmsituation im Bereich der südlichen Entwicklung von Ihrhove

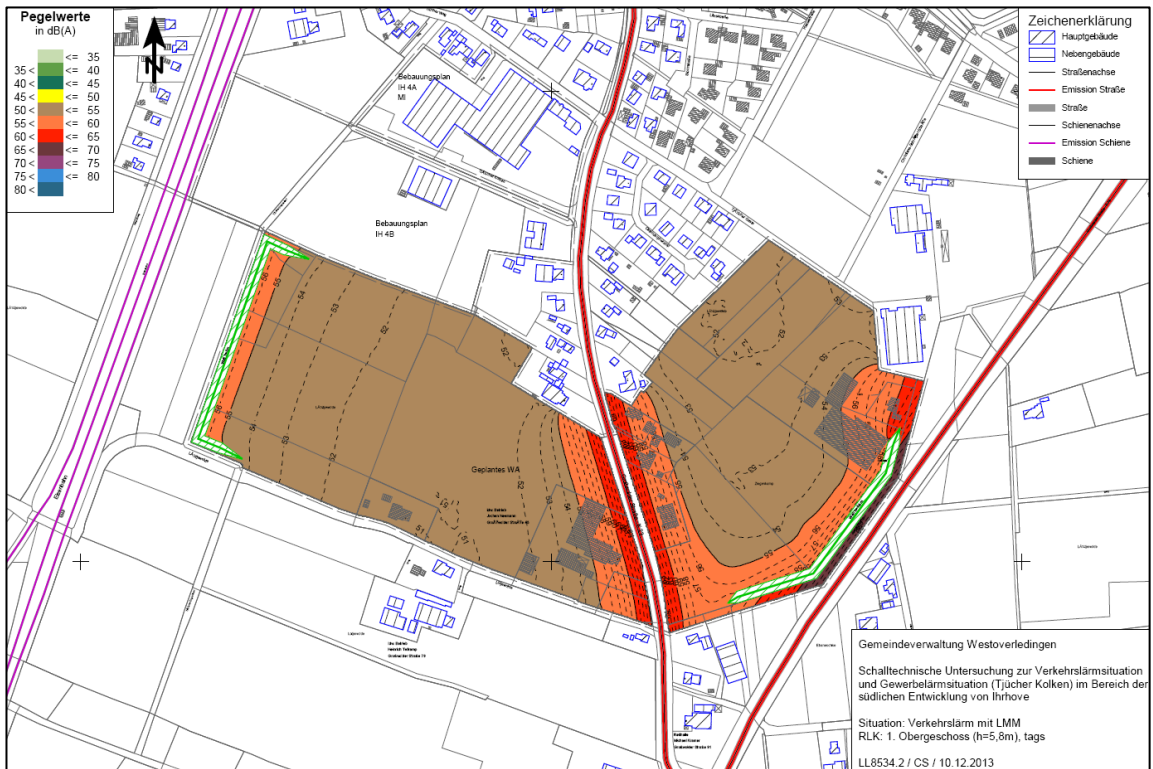


Abbildung 1: Verkehrslärm, 1. OG tagsüber gemäß schalltechnischem Gutachten ZECH 2013

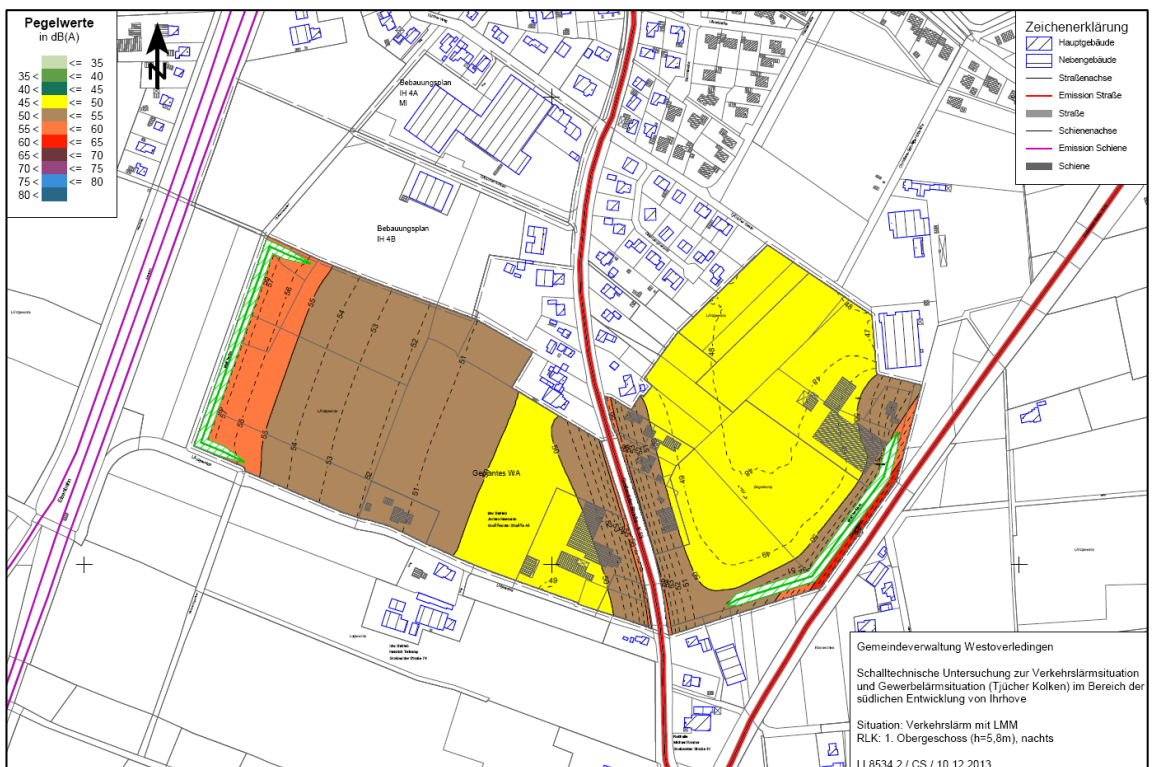


Abbildung 2: Verkehrslärm, 1. OG tagsüber gemäß schalltechnischem Gutachten ZECH 2013

4.2.2 Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Zech GmbH wurden zudem auch die vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet IH 4B „Tjücher Kolken“ ausgehenden Emissionen betrachtet. In einem etwa 18m breiten Streifen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IH 4B werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Gutachten wurde allerdings von der Ausnutzung der möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel im ganzen Geltungsbereich ausgegangen. Der südliche Teilbereich wird im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Situation des Gewerbegebietes neu zu betrachten und Maßnahmen zum Einhalten der jeweiligen Orientierungswerte zu treffen. Grundsätzlich ist aufgrund der vorgesehenen zukünftigen Staffelung von Gewerbe-, zu Misch- und Wohngebiet aber von einer städtebaulich geordneten Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes auszugehen.

Im schalltechnischen Bericht der Zech GmbH findet sich die Aussage, dass von der Photovoltaik-Nutzung keine relevanten Schallemissionen ausgehen und diese bei der Begutachtung deswegen nicht betrachtet wurden.

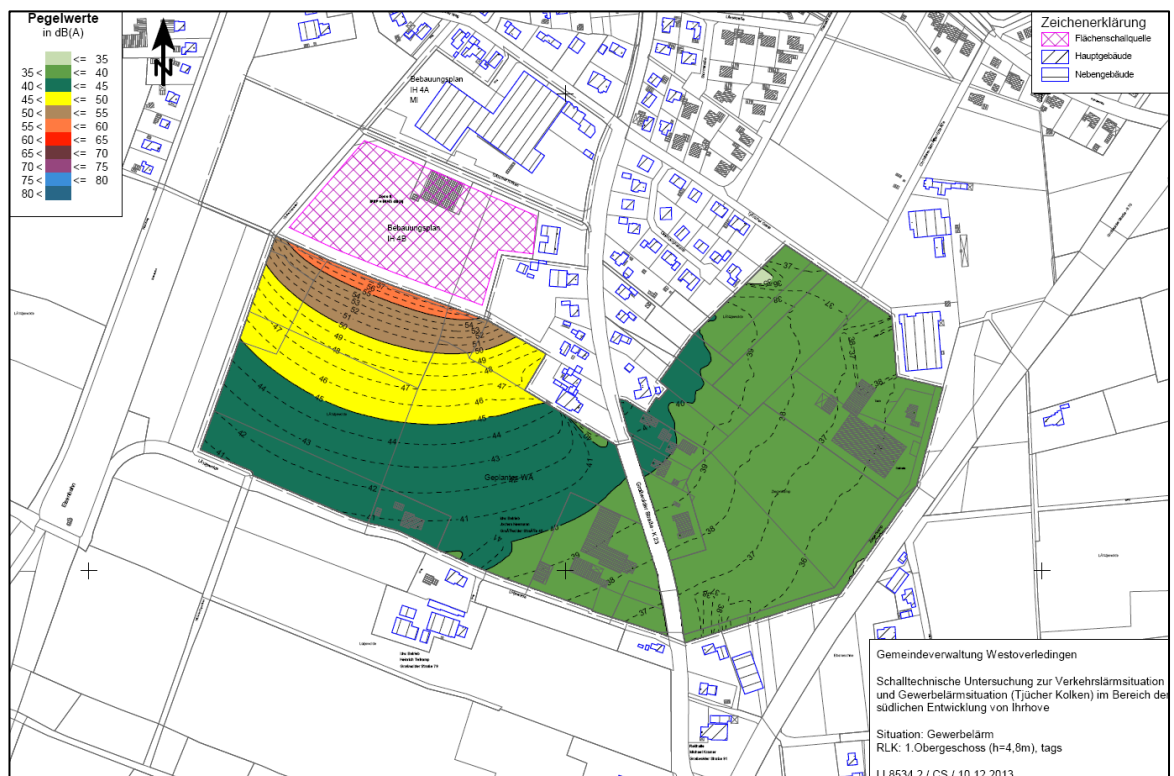


Abbildung 3: Gewerbelärm gemäß schalltechnischem Gutachten ZECH 2013

4.2.3 Sportplatz

Bezüglich der Emissionen der Sportanlage wurde durch die itap GmbH im Jahr 2012 eine Begutachtung⁸ der angrenzenden Sportstätten im Hinblick auf eine Wohnbebauung südlich der Tjücher Gaste erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es lediglich an den der Sporthalle am nächsten liegenden Immissionspunkten in den Ruhezeiten von 20-22 Uhr zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Diesen

⁸ Itap GmbH 2012: Schalltechnisches Gutachten zur Planung eines allgemeinen Wohngebietes in Ihrhove in der Nähe von Sportstätten

Überschreitungen könnte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung z.B. durch eine Abstandsfläche (z.B. Grünstreifen) zwischen Sporthalle und Wohnbebauung entgegen gewirkt werden. Im übrigen Untersuchungsgebiet werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Von einer Störung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den ausgewiesenen Wohnbauflächen kann daher nicht ausgegangen werden. Der Fußballplatz des SV Concordia nördlich der Tjücher Gaste wurde in der Beurteilung von 2012 nicht als Wohnbaufläche angenommen. Im Bereich um den Fußballplatz herum werden auf den Ergebniskarten des Gutachtens die Orientierungswerte überschritten. Die Realisierung von Wohnbauflächen an dieser Stelle würde die Aufgabe des Fußballplatzes bedeuten, was sich positiv auf die Immissionswerte auswirken würde. Grundsätzlich kann daher auch für diesen Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes von der Geeignetheit der Fläche als Wohnbauland ausgegangen werden.

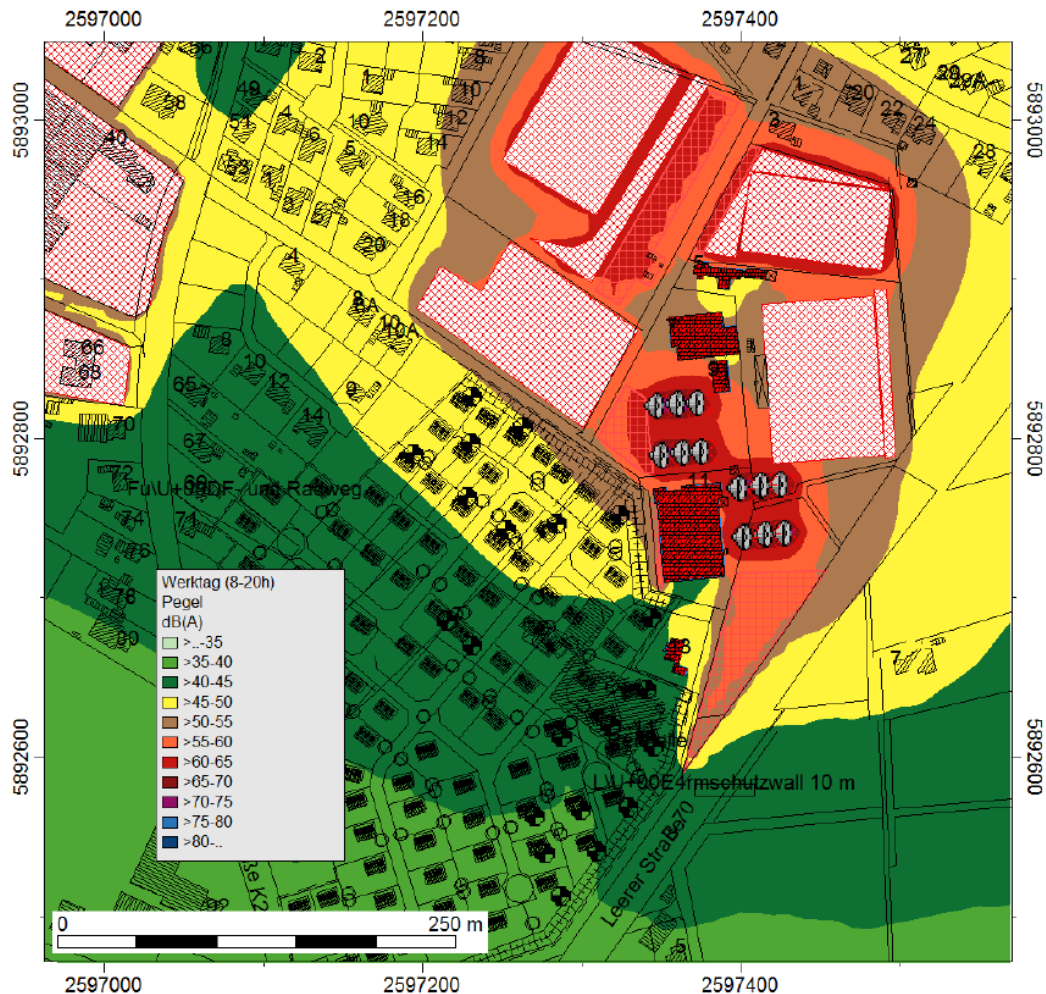


Abbildung 4: Sportlärm werktags 8-20 Uhr, sonntags 9-20 Uhr gem. schalltechnischem Gutachten itap 2012

4.2.4 Geruchsimmissionen

Die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH hat eine geruchstechnische Untersuchung für den Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erstellt. Berücksichtigt wurden dabei die im Radius von 600 m um das Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe.

Entsprechend der Ausbreitungsrechnung nach Austall2000 liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet zwischen 2 % und 15 % der Jahresstunden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen die Geruchshäufigkeiten mit 3 % bis 8 % der Jahresstunden deutlich unter dem in der GIRL angegebenen Orientierungswert von 10 % für Wohn- und Mischgebiete. In räumlich deutlich untergeordneten Bereichen wird der Orientierungswert mit Häufigkeiten zwischen 11 % und 15 % überschritten.

Die Überschreitungsbereiche liegen im Süden des Plangebietes im Übergang zum durch Felder und Hofstellen landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird beschrieben, dass beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in Abhängigkeit vom Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden können. Dabei handelt es sich um den Wert in Dorfgebieten, wo auch Wohnnutzungen zulässig sind. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig und die Überschreitung in den geringfügigen Übergangsbereichen als verträglich anzusehen. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne werden die Bereiche mit Immissionswerten von 11-15 % daher in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten im Gebiet überwiegend unterhalb der Orientierungswerte gem. GIRL liegen. Gegebenenfalls könnten diese zeitweise einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sein.

4.3 Verkehrliche Belange

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung im Bereich Ziegenkamp sieht die Errichtung von etwa 240 neuen Wohneinheiten sowie 5 Gewerbeeinheiten vor. Geht man von einem Stellplatzschlüssel von 1,5 resultieren bei voller Auslastung 360 zusätzliche KFZ-Verkehre pro Tag und Richtung aus dem Plangebiet. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Verkehre kann diese Zahl auf 400 KFZ-Verkehre prognostisch gerundet werden. Teilfläche A soll hauptsächlich über die Großwolder Straße (K 23) angebunden werden, eine weitere Anbindung ist über die Straße Tjücher Kolken geplant. Innerhalb der Teilfläche A ist die Erschließung über eine Sammelstraße und davon abgehende Stichstraßen vorgesehen. Teilfläche B soll ebenfalls hauptsächlich über die K 23 angebunden werden, eine weitere Anbindung ist über die Tjücher Gaste geplant. Auch dieses Gebiet soll über eine Sammelstraße und Stichstraßen erschlossen werden, zudem ist für einen Teilbereich eine Ringerschließung vorgesehen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept Stand 25.02.2020

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Aufgrund der Größe und der Lage in der Nähe zu bekannten Fundstellen ist schon vorab durch Suchschnitte dem Denkmalverdacht nachzugehen. Vor Beginn von Baumaßnahmen, dass schon frühzeitig Prospektionen (Baggerschnitte) angelegt werden, die Aufschluss über eventuelle untertägige Bodendenkmäler geben. Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG § 6,3: Veranlasserprinzip).

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte etc.)

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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet selbst keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. In direkter Umgebung des Plangebietes sind jeweils eine Altablagerung im Bereich der Bahnschienen sowie des Tennisplatzes verzeichnet, diese werden informell in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gemeinde Westoverledingen hat historische Kartenmaterialien bis in das Jahr 1868 analysiert sowie langjährige, ortskundige Anwohner befragt. Die historische Recherche zum Plangebiet hat ergeben, dass es in der Vergangenheit keine über den Gebäudebestand hinausgehende Bebauung gab. Innerhalb des Plangebietes gab es keine weiteren Nutzungen, insbesondere eine vorindustrielle Vornutzung, die den Verdacht einer erheblichen und damit gefährdenden Bodenbelastung begründen, sodass Schadstoffbelastungen hieraus nicht zu erwarten sind.

Die Gemeinde hat das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck mit einer historischen Erkundung auf Altlasten⁹ beauftragt. Dazu wurden Umfang und Historie der Ablagerungen beleuchtet, die Grundwasserfließrichtung recherchiert und Bodenproben untersucht. Im Ergebnis kann für das Plangebiet sowie für die unmittelbar angrenzenden Flächen ein auf das Plangebiet einwirkender Einfluss von Altlasten weitgehend ausgeschlossen werden.

Für die Altablagerung im Bereich der Bahnschienen liegt eine gezielte Nachermittlung durch Dipl. Geol. Munir Mustafa vor. Demnach sollen dort in einem flachen Sandabbau zwischen 1954 und 1970 auf einer Fläche von ca. 1.500 m² etwa 3.000 m³ Hausmüll und landwirtschaftliche Gartenabfälle abgelagert worden sein. Der Fuß der Ablagerung befindet sich im Grundwasserschwankungsbereich. Eine Abdeckung der Ablagerung ist nicht erfolgt. Die Fläche ist mit Bäumen und Strauchwerk bewachsen. Die Altablagerung wurde durch Dr. Christoph Erpenbeck weiter untersucht. Sie weist nur ein geringes Schadstoffpotential auf. Die Altablagerung steht mit dem Grundwasser in Kontakt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft jedoch nach Westen zum Plangebiet weg. Aufgrund der vom Plangebiet weg nach West gerichteten Grundwasserfließrichtung und des geringen Schadstoffinventars innerhalb der Ablagerung, ist aus Sicht der Gutachter kein Einfluss in das Plangebiet erwartbar.

Hinsichtlich der Altablagerung im Bereich des Tennisplatzes wurde durch das Büro Böker und Partner eine historische Erkundung und orientierende Untersuchung¹⁰ durchgeführt. Mit den durchgeführten Untersuchungen konnte die Ausdehnung der Ablagerung räumlich abgegrenzt werden. Die Altablagerung nimmt demnach eine Fläche von 3.400 m² ein, das Volumen wurde auf etwa 5.000 m³ geschätzt. Die Ablagerungsbasis befindet sich im Schwankungsbereich des Grundwassers, so dass zumindest bereichs- und zeitweise von einem Kontakt des Deponats mit dem Grundwasser auszugehen ist.

⁹ Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck 2023: 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Ihrhove-Ziegenkamp“ in der Ortschaft Ihrhove: Historische Altlastrecherche

¹⁰ Böker und Partner 2022: Altablagerung Westoverledingen-Ihrhove Sportplatz Anlagennummer 457.022.4.019 Historische Erkundung und Orientierende Untersuchung Bericht

Ein Schadstoffaustrag und -transport über den Grundwasserpfad in das Plangebiet hinein ist nicht auszuschließen. Die erforderlichen Untersuchungen zum Nachweis darüber wurden von der Gemeinde Westoverledingen beauftragt, sind zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung sind die Ergebnisse zu berücksichtigen. Ein darüberhinausgehender Handlungsbedarf ist aus fachgutachtlicher Sicht nicht gegeben. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes entsprochen. Von einer grundsätzlichen Eignung der Flächen für Wohnzwecke und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist auszugehen, da auf den nachgelagerten Ebenen die Nutzung des Grundwassers untersagt werden kann. Einer Darstellung des Plangebietes als gemischte und Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan stehen aus Sicht der Gemeinde keine bodenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolon; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.

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

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

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

5.0 INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungszieles die Erweiterung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Westoverledingen planungsrechtlich vorzubereiten, wird die Teilfläche B im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Beidseitig der Großwolder Straße (K23) bleibt ein als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (2) BauNVO dargestellter Streifen erhalten. Durch die Teilfläche A wird die gemischte Baufläche (M) entlang der Großwolder Straße auf einen 50 m breiten Bereich reduziert. Westlich der gemischten Baufläche (M) wird bis zum Graben auch in der Teilfläche A eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte gewerbliche Baufläche (G) im nördlichen Bereich der Teilfläche A wird für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit wird eine ausreichende Übergangszone vom bestehenbleibenden Gewerbegebiet sowie der Feuerwehr zur geplanten Wohnnutzung sichergestellt, in der sich sowohl das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe als auch Wohnnutzungen ansiedeln können.

5.2 Grünflächen

Die Fläche westlich der Wohnbaufläche (W) und südlich der gemischten Baufläche (M) wird als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Übergang zwischen der Bahntrasse und der geplanten Wohnnutzung wird damit eine Grünfläche gesichert. Hier können Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft oder Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes angelegt werden.

5.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte unterirdisch verlaufende Wasserleitung mit der Bezeichnung NW 200 wird gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB in die 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Gewässer II. Ordnung durch die Teilfläche A des Geltungsbereiches. Dieses wird unverändert als klassifiziertes Gewässer gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB in die 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Großwolder Straße (K 23) sowie die Straßen Lütjewolde, Ziegenkamp, Tjücher Kolken und Tjücher Gaste. Die gebietsinterne Erschließung wird über neu herzustellende Planstraßen erfolgen.

- **ÖPNV**

Zwischen den beiden Teilflächen des Geltungsbereiches befindet sich an der Großwolder Straße (K 23) die Bushaltestelle „Ihrhove, Lütje Wolde“, die von der Buslinie 622 zwischen Ihrhove und Papenburg angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt und in die Planung eingestellt werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

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

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