Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen

Steckbriefe Potenzialflächen Wohnen

Stand: 25. November 2025

Steckbriefe Potenzialflächen Wohnen

Die folgenden Steckbriefe enthalten Flächen, die für eine Übernahme aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplanes (Flächengruppe FNP) oder des RROP (Flächengruppe RP) überprüft wurden. Hinzu kommen Flächen, die als Neudarstellung von Wohnbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Suchräume (Flächengruppe S) oder Vorschläge aus der Politik (Flächengruppe V) überprüft wurden.

Die Steckbriefe dokumentieren die Ergebnisse der städtebaulichen und umweltbezogenen Bewertungen der Flächen. Zur Bewertung hinsichtlich der umweltbezogenen Schutzgüter ist auf die entsprechende Systematik des Umweltberichtes zu verweisen.

Die Kriterien zur Bewertung der Wohnbauflächen basieren auf eigenen Bewertungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend des folgenden Schemas für Meppen:

Kriterium	gut	durchschnittlich	mäßig
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)			
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300m	301 bis 600 m	> 600 m
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500m	501 bis 1.000 m	> 1.000 m
Nähe zu Grundschulen	≤ 750m	751 bis 1500 m	> 1.500 m
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000m	1.001 bis 2.000 m	> 2.000 m
Infrastruktur (Verkehr)			
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße (klassifiziert bzw. Hauptverkehrsstraße)	gegeben	-	nicht gegeben
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	301 bis 600 m	> 600 m
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	eine Linie	-
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	1.000 bis 2.000 m	> 2.000 m
Lage im Gemeindegefüge			
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	bedingt gegeben	nicht gegeben*
Abstand zu Emittenten			
Gewerbe	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m
Landwirtschaftliche Betriebsstätte	Kein Konflikt	Möglicher Konflikt	Sicherer Konflikt
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m
Sportstätten	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m
* Flächen ohne Einbindung in die Ortsstruktur sind in den Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes nicht enthalten			

Die Bewertung der einzelnen Kriterien dient dazu, eine erste Orientierung zu den jeweiligen Flächen zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung können einzelne Kriterien stärker gewichtet werden.

Die Bewertung erfolgte anhand einer Auswertung vorhandener und eigens ermittelter Fachdaten und -informationen, durch eine Karten- und Luftbildauswertung sowie ergänzende Begehungen vor Ort. Es erfolgte eine Einschätzung anhand der aufgeführten Kriterien und eine farbliche Einstufung gemäß der folgenden Farbskala:

Erläuterung der Farbskala

gute Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise geringe bis mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

durchschnittliche Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

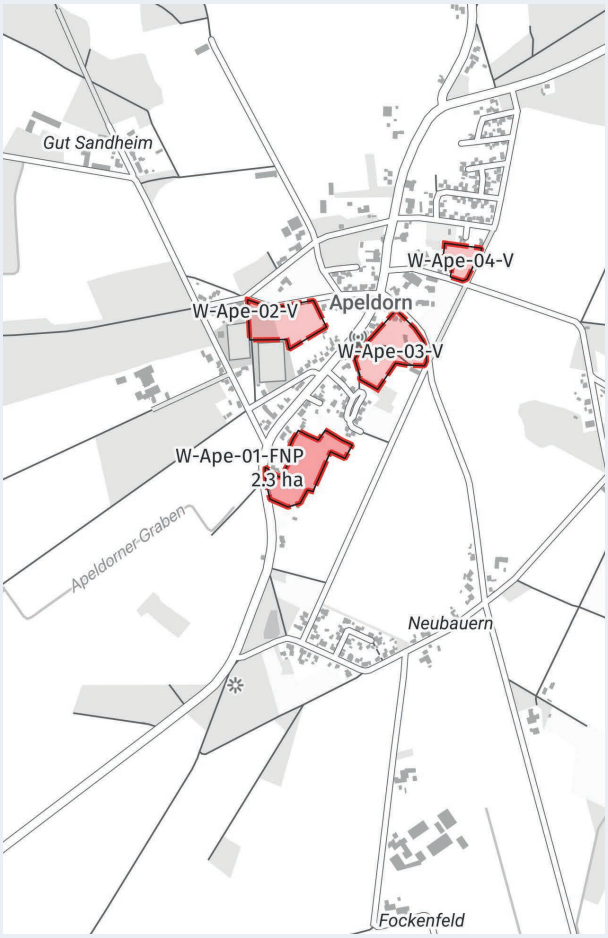
mäßige Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige bis hohe Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

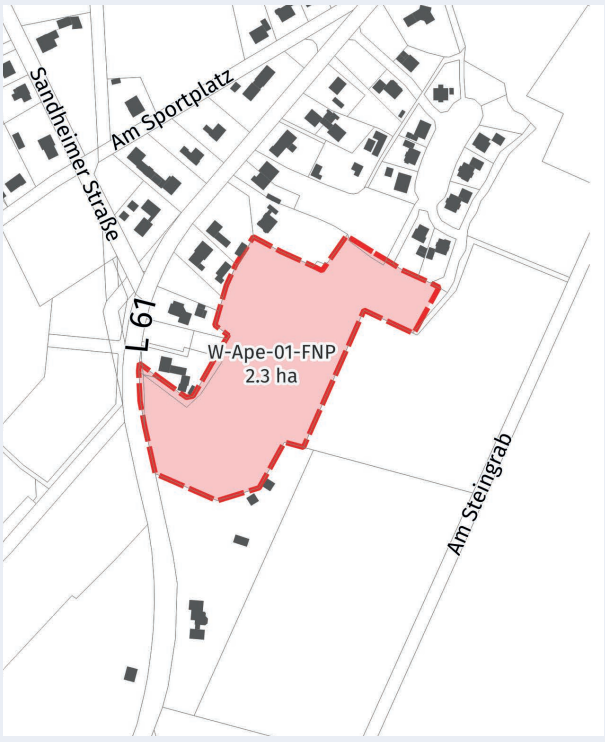
Hinzuweisen ist darauf, dass die Abstände als Luftlinie von Infrastruktureinrichtungen/ Immissionsorten bis zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze gemessen wurden. Die Bewertung der einzelnen Kriterien dient dazu, eine erste Orientierung zur Bewertung der jeweiligen Fläche zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung können einzelne Kriterien stärker gewichtet werden. Eine einzelne rote Bewertung kann durch andere gute Bewertungen ausgeglichen werden.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzungen einzelner Flächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gegenüber den ursprünglich geprüften Flächen (siehe Vorentwurfsfassung) verändert wurden. Um den Abwägungsprozess zu dokumentieren, werden in diesem Dokument die verworfenen Teilflächen sowie die entsprechenden Gründe für die vorgenommenen Änderungen weiterhin aufgeführt. In der Regel werden diese Änderungen textlich sowie mit einem Zusatz im Flächentitel gekennzeichnet, hier etwa W-Teg-03**B**. Dies dient dazu, den Planungs- und Abwägungsprozess zu dokumentieren und auch die planungsrechtlich gebotene Alternativenprüfung nachzuweisen. Im Umweltbericht bzw. in den Umweltsteckbriefen wurde dagegen vollständig auf entsprechende Aussagen verzichtet, hier jedoch die Teilflächen als »_alt« gekennzeichnet (etwa W-Teg-03-S_alt).

W-APE-01-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Apeldorn
Flächengröße	2.3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



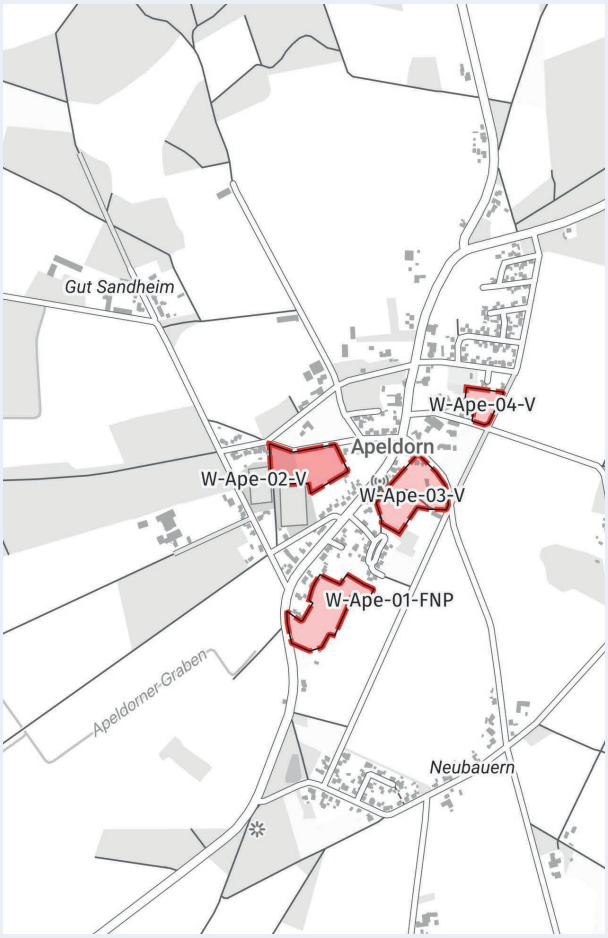


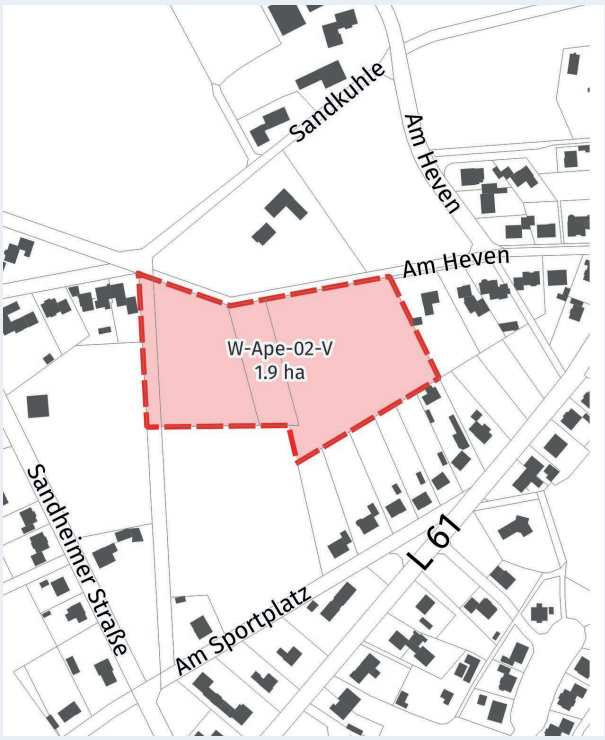


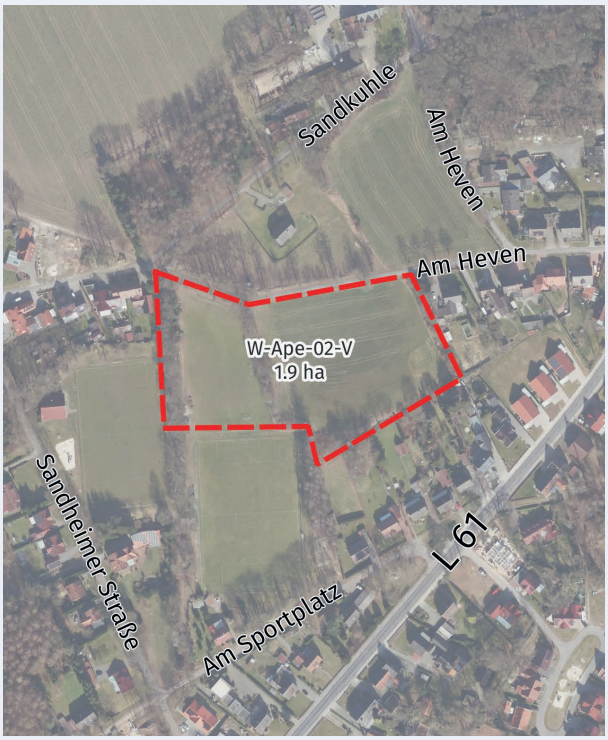
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	101 bis 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Die Umweltschutzgüter sind bei Entwicklung dieser bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung insgesamt mäßig betroffen. Auswirkungen können vermieden werden, wenn im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) von einem konkreten Eingriff ausgenommen werden. In Nachbarschaft zur Fläche liegen landwirtschaftliche Nutzungen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung gut geeignet. Wenngleich die infrastrukturelle Ausstattung im gesamten Ortsteil aufgrund weiter Entfernungen nicht ideal ist, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung für den Ortsteil Apeldorn. Die Nähe der Fläche zu bestehenden Emittenten (geplantes Gewerbegebiet nach B-Plan 161, landwirtschaftliche Betriebe, Landstraße 61) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen.	

W-APE-02-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Apeldorn
Flächengröße	1.9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Bolzplatz Gehölze
Umgebung	Sportplatz, Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



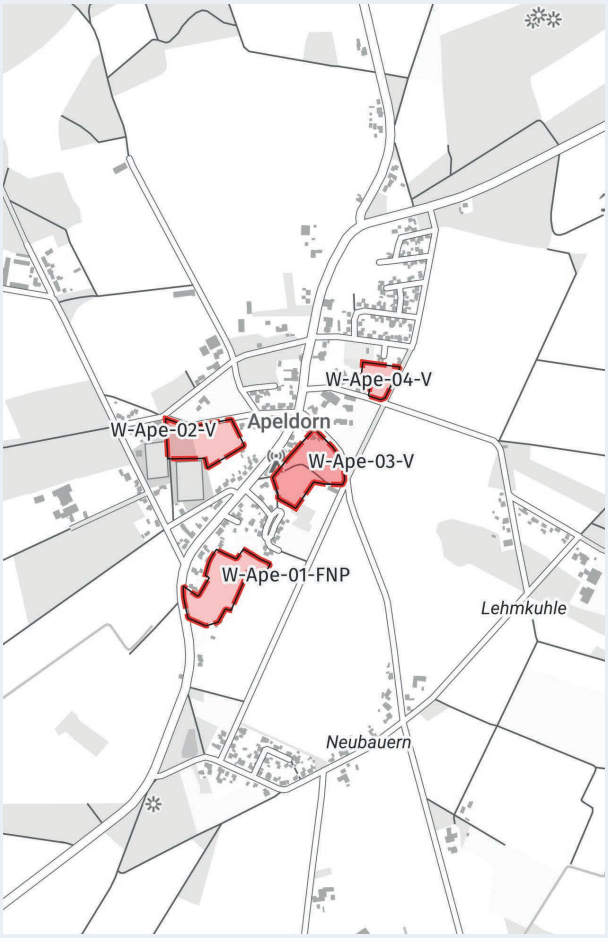




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch ist insbesondere die mögliche Beanspruchung geschützter Landschaftsbestandteile (Wallhecken) zu bewerten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind nur begrenzt zu minimieren. Die vorhandenen Wallhecken sollten von einer Bebauung ausgenommen beziehungsweise als zu erhalten festgesetzt werden. Im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe. Zudem befinden sich in der Nähe Baudenkmäler, deren Erscheinungsbild gemäß § 8 NDSchG im weiteren Verfahren zu prüfen ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung bedingt geeignet. Trotz guter Einbindung in die Ortsstruktur (bei schlechter infrastruktureller Ausstattung im gesamten Ortsteil) sind das Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern sowie potenziell mit Emittenten, speziell die direkt angrenzenden Sportplätze zu beachten. Der umgebenden Ortsstruktur folgend, wird für die Fläche die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgeschlagen, hier mit dem Ziel die ortsübliche Mischung von Wohnen mit einzelnen gewerblichen Betrieben sowie mit landwirtschaftlichen Nutzungen im Sinne des dörflichen Wohngebietes zu ermöglichen. Die schützenswerten Umweltstrukturen wie Wallhecken sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten.	

W-APE-03-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Apeldorn
Flächengröße	2.2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



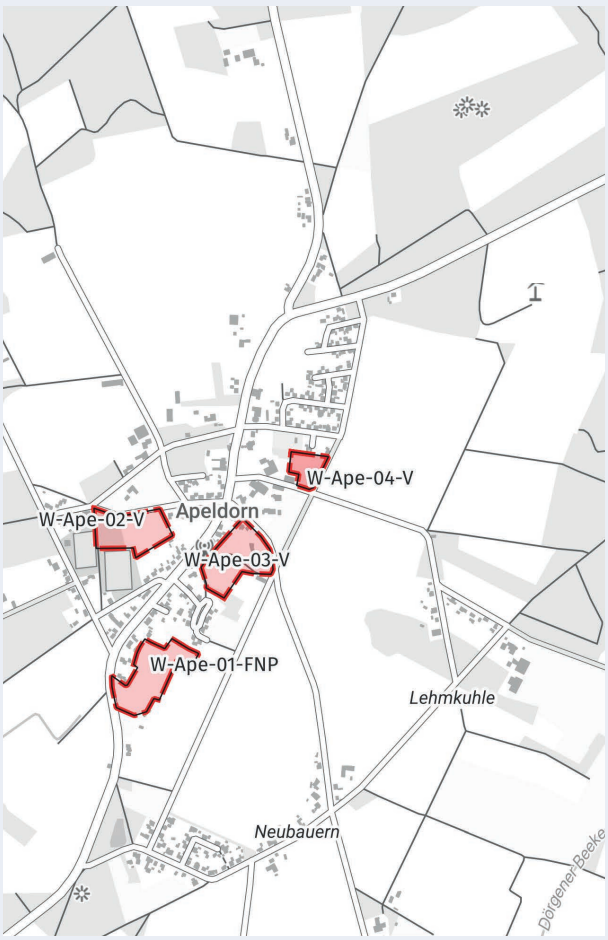


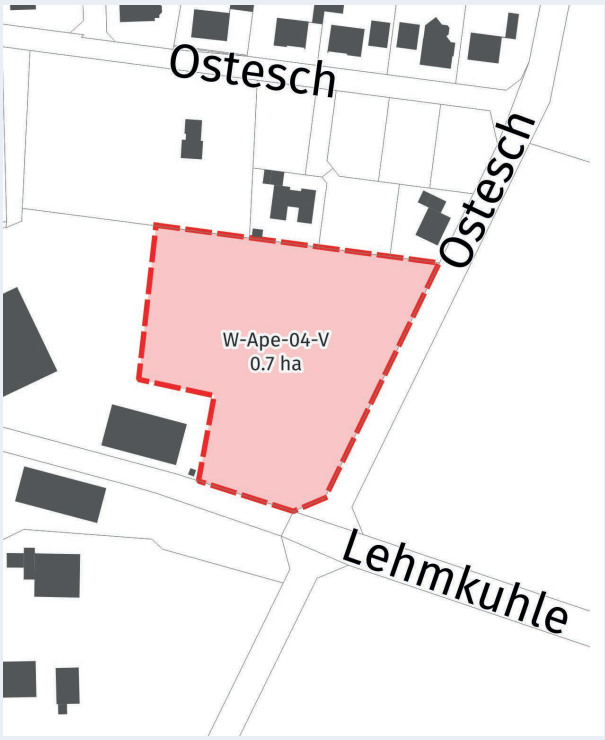


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	101 bis 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Potenzialfläche W-Ape-03-V ein hohes Konfliktpotenzial. Im Rahmen einer Ersteinschätzung der Betroffenheit der Umweltschutzgüter wurde für die Fläche festgehalten, dass sich dort Grünland mit kleinteilig strukturierten Hecken und Gehölzen befindet. Die Inanspruchnahme dieser ökologischen Nutzungen würde Flora, Fauna und Biodiversität stark beeinträchtigen. Zudem würden bei einer Inanspruchnahme schutzwürdige Böden (Plaggenesch) in kleinräumigem Maßstab überprägt. In der Nachbarschaft der Fläche befinden sich verschiedene gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Auf eine Aktualisierung zur Entwurfsfassung wurde verzichtet, da die Fläche nicht mehr dargestellt wird.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung nicht geeignet. Trotz Einbindung in die Ortsstruktur (bei schlechter infrastruktureller Ausstattung im gesamten Ortsteil), ist das hohe Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern problematisch. Weiterhin ist die vorhandene Bebauung zu beachten. Aufgrund der umweltrechtlichen Erstbewertung, insbesondere der hochwertigen Gehölzstrukturen, wird die Fläche in der Entwurfsfassung nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes für diese Fläche wird daher verzichtet.	

W-APE-04-V

	Beschreibung/Daten
Lage	Apeldorn
Flächengröße	0.7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Wohngebiet,Straßen, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen
	Planungsrecht
RROP	Vorbehaltsg. Landwirtschaft, Bauleitplan. gesich. Bereich, Vorbehaltsg. landschaftsbez. Erholung
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	



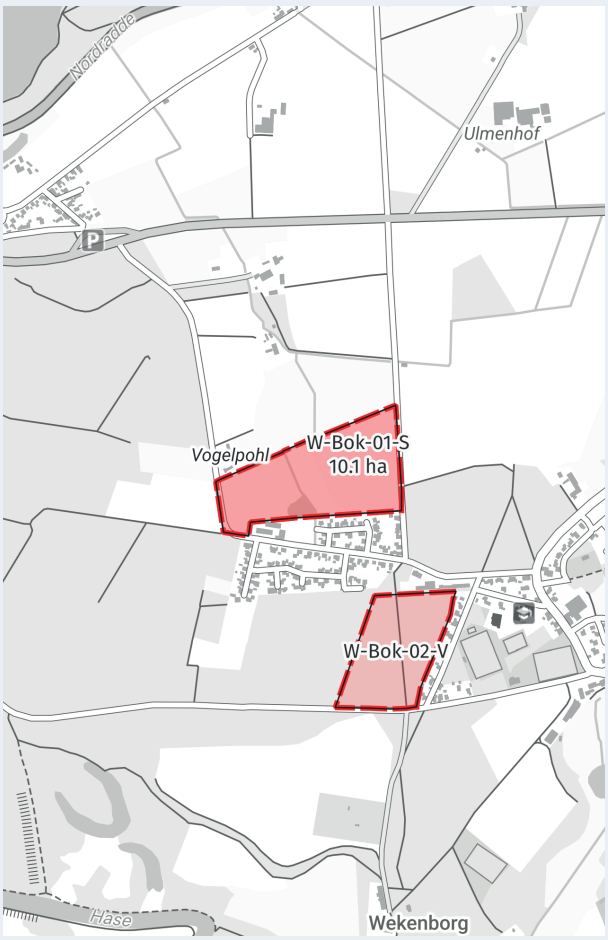


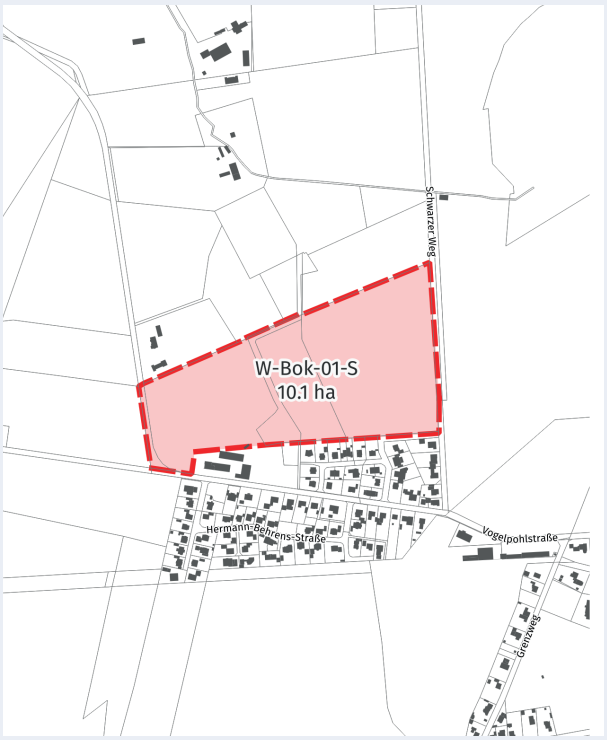


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch ist insbesondere die Beanspruchung schutzwürdiger Böden (Plaggenesch mit kulturgeschichtlicher Bedeutung) zu bewerten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind nur begrenzt zu minimieren. Im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe. Zudem befinden sich in der Nähe Baudenkmäler, deren Erscheinungsbild gemäß § 8 NDSchG im weiteren Verfahren zu prüfen ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung bedingt geeignet. Neben den Konflikten im Umweltbereich sind die vorhandene Bebauung und die Nutzungen (insbesondere Friedhof und landwirtschaftliche Betriebe) im Umfeld der Fläche zu beachten. Die Nähe der Fläche zu bestehenden Emittenten sowie zu schützenswerten Strukturen wie Wallhecken sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen. Im direkten Vergleich ist die Fläche aufgrund der geringeren Konfliktdichte mit den Umweltschutzgütern eine besser geeignete Alternative zu W-Ape-03-V und wird zur Entwurfsfassung stattdessen dargestellt.	

W-Bok-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Bokeloh
Flächengröße	10.1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktion)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



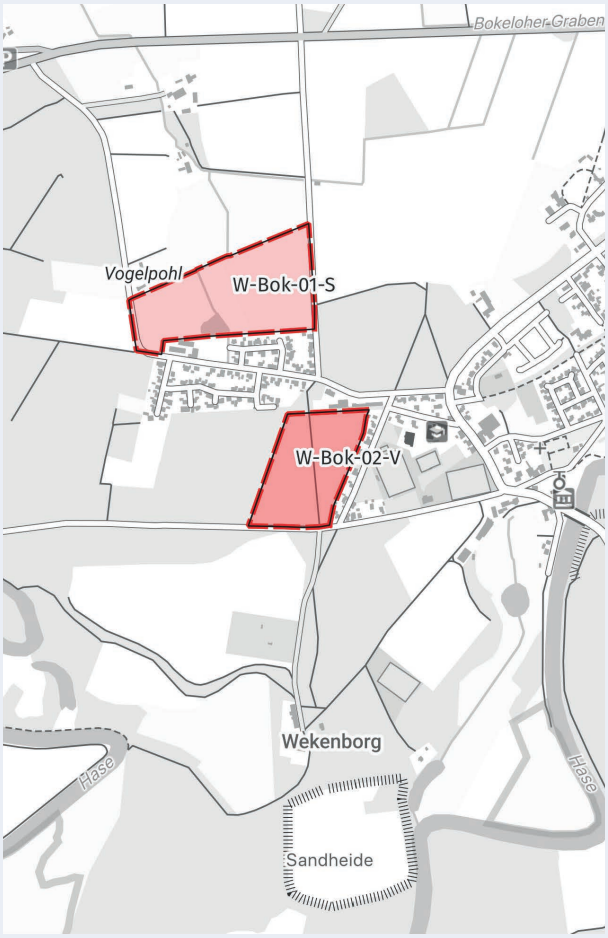


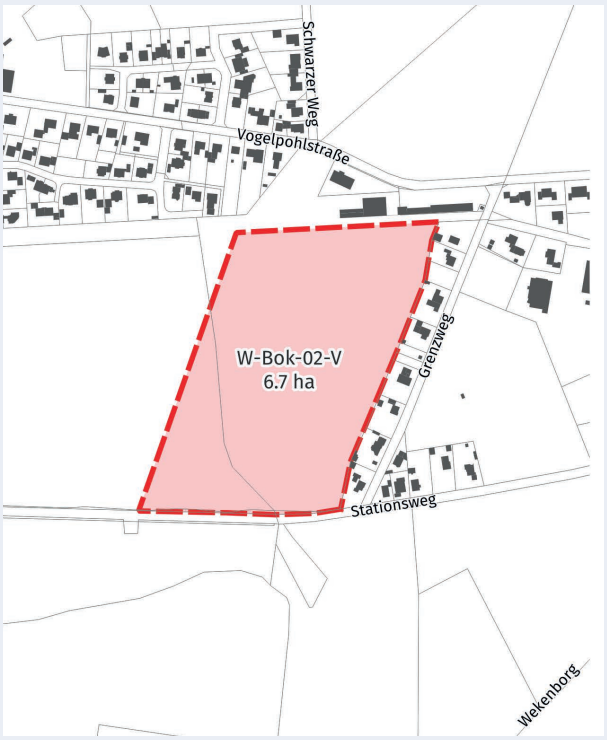


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Insgesamt ist bei Neuinanspruchnahme der Fläche von einem hohen Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern auszugehen. Insbesondere sollte im Rahmen des Bebauungsplanes die vorhandenen Wallhecken und die geschützten Biotope (naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer) beachtet werden. Die Fläche liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes und im Umfeld sind eine Straße sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe als potenzielle Emittenten zu beachten.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung bedingt geeignet. Dies liegt u.a. daran, dass sich Teile von ihr in einem Wasservorranggebiet (WVG) befinden. Darüber hinaus ist im Falle einer Siedlungsflächenentwicklung auf einen entsprechende Waldabstand (mind. 30 m) sowie das vorhandene Gewässer auf der Fläche Rücksicht zu nehmen. Die Nähe zu bestehenden Emittenten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu prüfen. Im direkten Vergleich ist die Fläche aufgrund der Lage außerhalb des Waldes besser für eine Siedlungsflächenentwicklung geeignet als W-Bok-02-V.	

W-Bok-02-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Bokeloh
Flächengröße	6.7 ha
Aktuelle Nutzung	Wald
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche, Wohn- und gewerbliche Gebäude, Sportplatz
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Wald, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
FNP	Flächen für Wald
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-





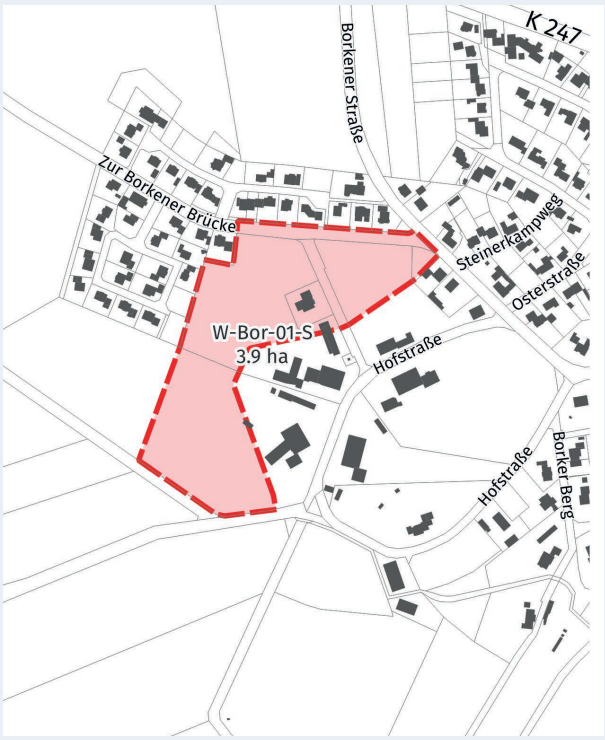


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Potenzialfläche ein hohes Konfliktpotenzial. Im Rahmen einer Ersteinschätzung der Betroffenheit der Umweltschutzgüter wurde für die Fläche festgehalten, dass sie mit Wald bestanden ist, dessen Wertigkeit im weiteren Verfahren näher zu untersuchen wäre. Eine Inanspruchnahme würde eine Rodung erfordern und insbesondere das Schutzgut Fauna erheblich beeinträchtigen. Zudem ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Nördlich grenzt ein Wasserschutzgebiet an.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist aufgrund der Lage im Wald und der Darstellung als Vobehaltsgebiet Wald sowie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im RROP für die Siedlungsflächenentwicklung nicht geeignet. Auch eine Einbindung in die Ortsstruktur und eine direkte Erschließungsmöglichkeit ist nur bedingt gegeben. Aufgrund der umweltrechtlichen Erstbewertung wird die Fläche in der Entwurfsfassung nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Auf einen Umweltsteckbrief für diese Fläche wird verzichtet.	

W-Bor-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Borken
Flächengröße	3.9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Gebäude), Gehölze, Gärten
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen, Wohngebiet
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Teilweise (BP Nr. 255 »Alte Ortslage Borken«)
Landschafts-plan	Landschaftsschutzgebiet südwestlich angrenzend, FFH-Gebiet in rd. 350 m Entfernung



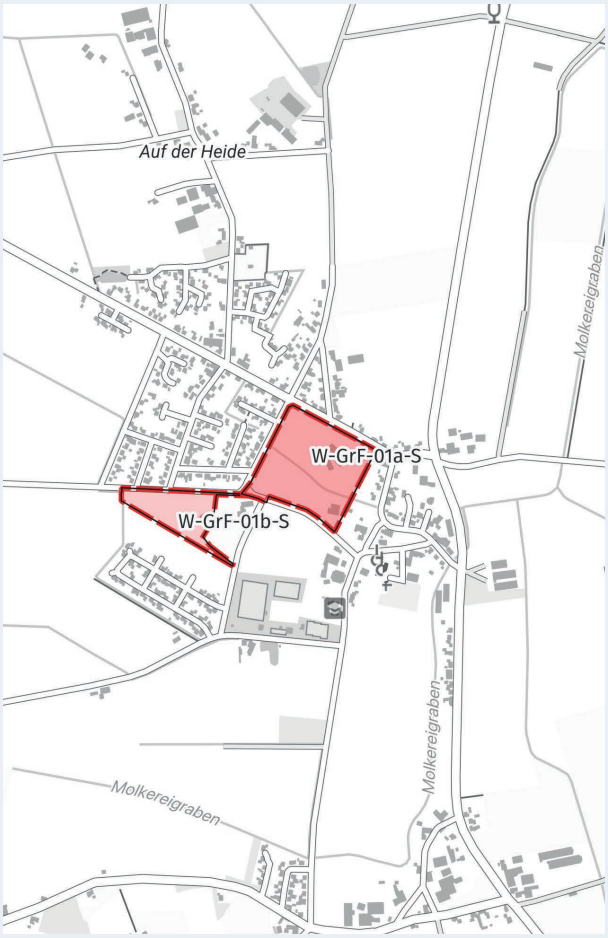




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Zusammenfassend geht mit der Bebauung eine hohe Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter einher. Besonderes hohe schutzgutbezogene Eingriffe sind in die Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Biodiversität sowie aufgrund des hohen Biotoptypenwertes anzunehmen. Innerhalb der Fläche vorhandene Waldflächen/Gehölzbestände sollten im Rahmen des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt werden. Die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, zu Hochspannungsfreileitungen sowie zu Baudenkmälern sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu überprüfen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung nur bedingt geeignet. Sie sollte aus städtebaulicher Sicht allenfalls für die Eigenbedarfe der Ortslage weiterhin Berücksichtigung finden. Insbesondere die Anbindung an die sozialen und nahversorgungsrelevanten Infrastrukturen sowie die Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind kritisch zu bewerten. Aus diesen Gründen sollten im Weiteren auch die möglichen Entwicklungswünsche der angrenzenden Landwirte berücksichtigt werden. Naturschutzfachlich relevante Belange sind im Bebauungsplanverfahren näher zu überprüfen und führen ggf. zu Einschränkungen der Nutzbarkeit der Fläche.	

W-GrF-01a-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Groß-Fullen
Flächengröße	6.4 ha
Aktuelle Nutzung	Landw. Fläche (Acker, Grünland), Gebäude/Gärten, Gehölze
Umgebung	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Teilweise (BP Nr. 360 »Gew. Tierhaltung«)
Landschafts-plan	-



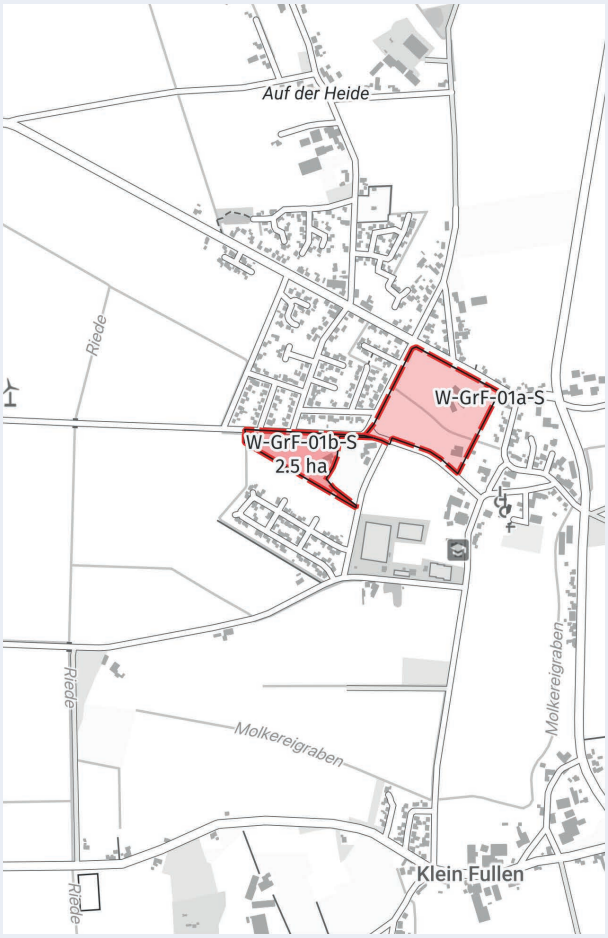




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	101 bis 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-GrF-01-S bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**: Bei Neuinanspruchnahme der Fläche ist insgesamt von einer mäßigen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter auszugehen. Für die Bewertung sind die hohe Wertigkeit/die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden, die potenzielle Beanspruchung von geschützten Biotopen sowie die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit zu nennen. Es ist zu beachten, dass die Fläche durch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe vorbelastet ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung nur bedingt geeignet. Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist nur bei einer Aufgabe der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe/Betriebsstellen auf der Fläche vorstellbar. Es wird empfohlen, zunächst nur diese östliche Teilfläche W-GrF-01a-S in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche aufzunehmen. Weiterhin sollten immissionsschutzrechtliche Fragestellungen (z.B. im Hinblick auf den benachbarten Sportplatz und möglicherweise vorhandene landwirtschaftliche Immissionen) im Rahmen der Bebauungsplanung überprüft werden.	

W-GrF-01b-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Groß-Fullen
Flächengröße	2.5 ha
Aktuelle Nutzung	Landw. Fläche (Acker, Grünland), Gebäude/Gärten, Gehölze
Umgebung	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Teilweise (BP Nr. 360 »Gew. Tierhaltung«)
Landschafts-plan	-



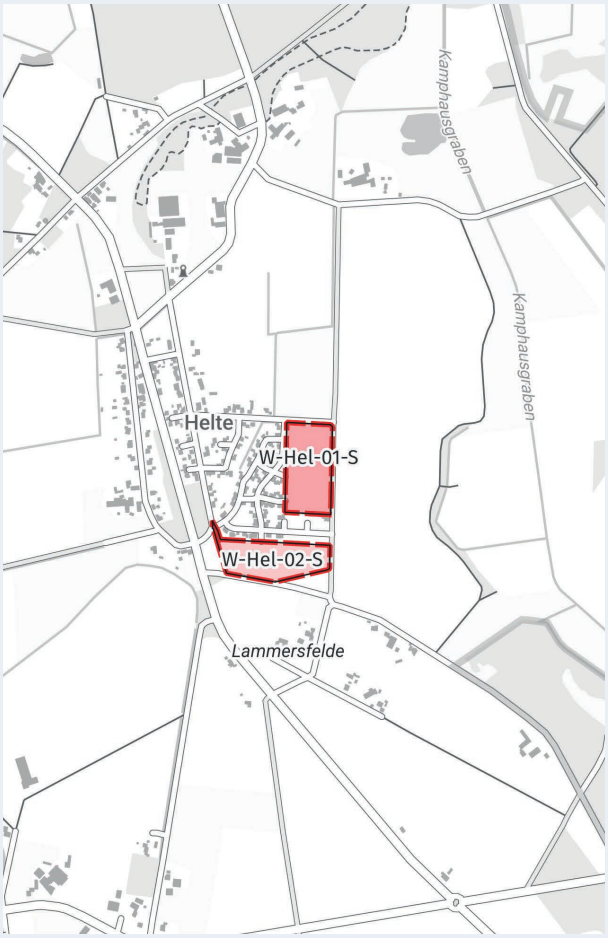


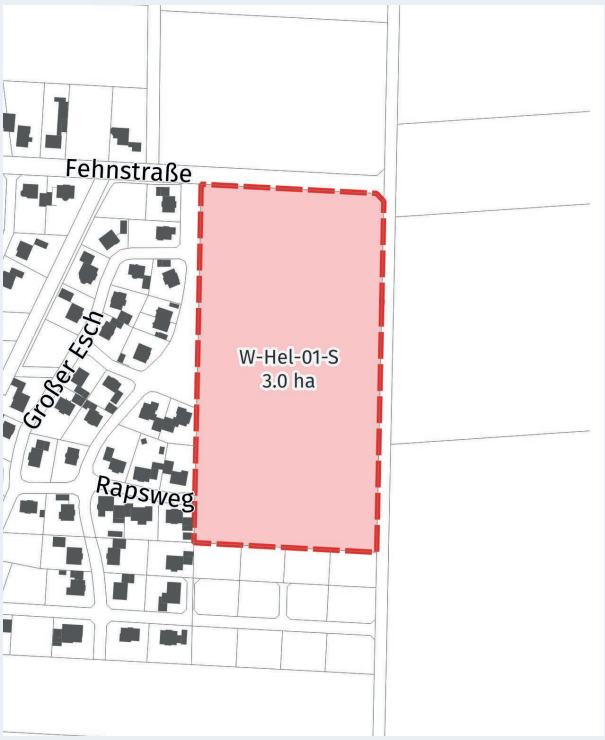


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-GrF-01-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes verzichtet. Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt.	
Gesamtbewertung	Die Teilfläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung nicht geeignet, da bei der Biotoptypenkartierung ein mesophiles Grünland mit einer hohen Wertigkeit festgestellt wurde. Zudem ist eine Entwicklung als Wohnbaufläche nur bei Aufgabe der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes möglich, eine Aufgabe des Betriebes ist derzeit aber nicht absehbar.	

W-HEL-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Helte
Flächengröße	3.0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	Naturschutgebiet »Mühlenmoor« in rund 550 m Entfernung



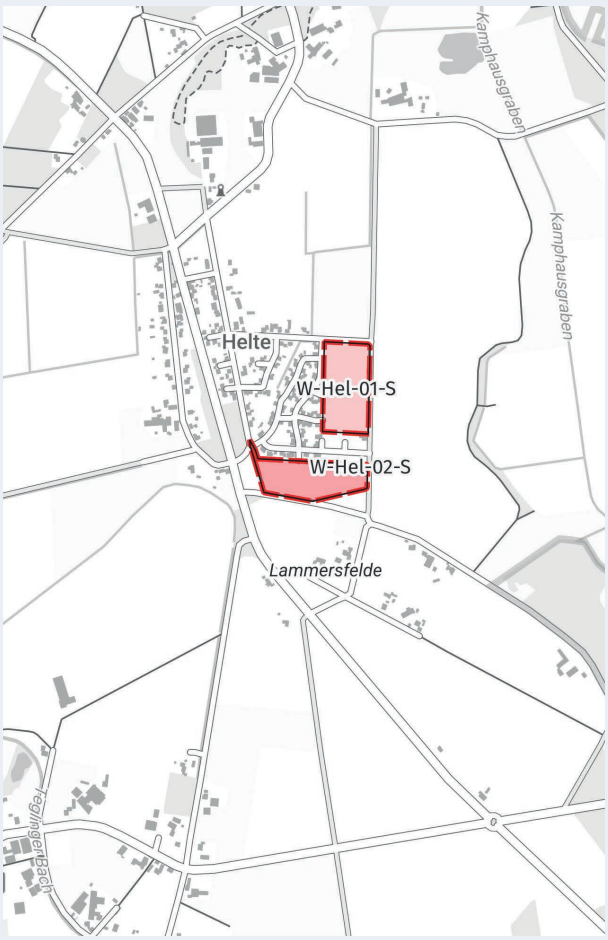


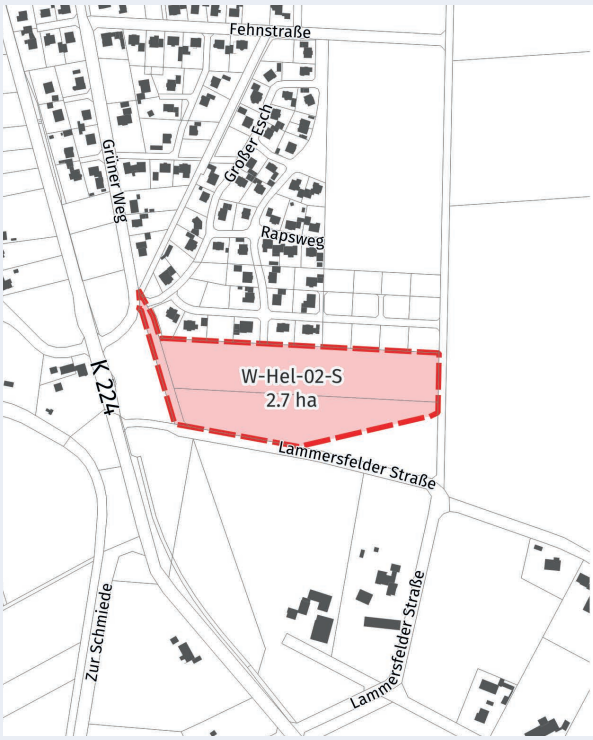


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Die Bebauung der Fläche führt insgesamt zu einer mäßigen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter. Zurückzuführen ist dies auf die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden, die Beeinträchtigung könnte lediglich durch einen Verzicht auf die Inanspruchnahme vermieden werden. In der Nähe des Gebietes befindet sich ein Baudenkmal, das zu beachten ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt gut geeignet. Zwar sind sowohl soziale als auch nahversorgungsrelevante Infrastrukturen im gesamten Ortsteil nicht vorhanden, jedoch ist die Fläche im Hinblick auf die anderen o.g. Indikatoren gut für die Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet und somit insgesamt als empfehlenswert einzustufen. Die im Umweltbericht aufgeführten naturschutzfachlich relevanten Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu prüfen.	

W-Hel-02-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Helte
Flächengröße	2.7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen, Wohngebiet, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	Naturschutgebiet »Mühlenmoor« in rund 380 m Entfernung



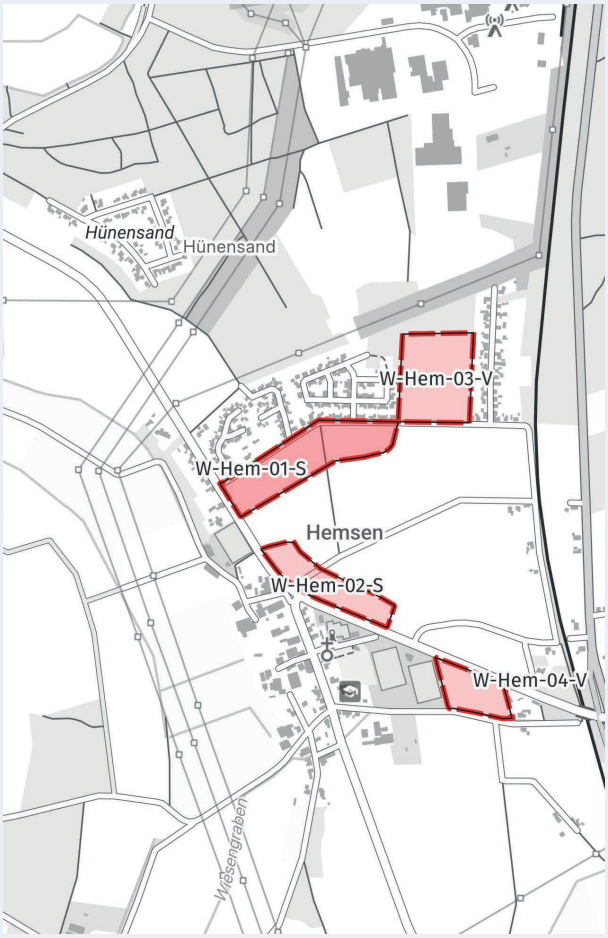


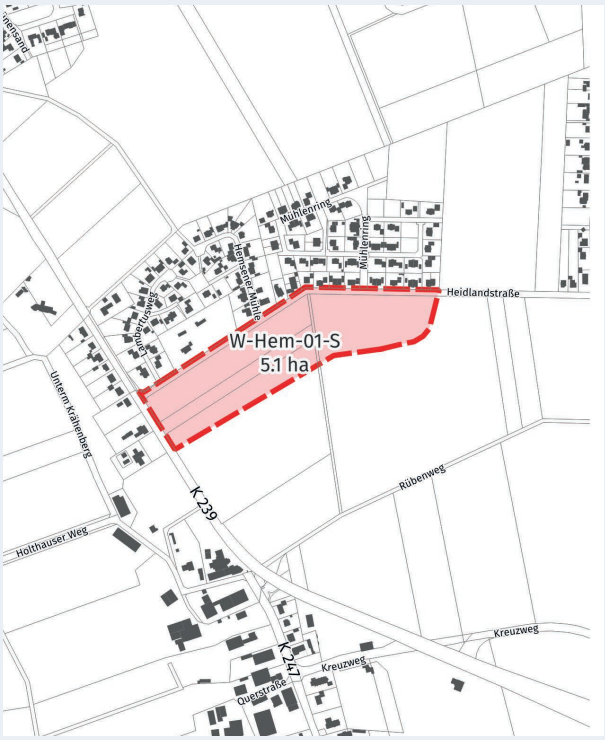


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Neuinanspruchnahme auf der Fläche W-Hel-02-S führt insgesamt zu einer mäßigen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter. Die Fläche grenzt an ein Überschwemmungsgebiet an und liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet. Zudem würden bei einer Bebauung schutzwürdige Böden beeinträchtigt (lediglich durch einen Verzicht auf die Inanspruchnahme zu vermieden). Die Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht weiter als Wohnbaufläche dargestellt. Bei den Flächen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind weitere Einschränkungen der baulichen Nutzungen möglich (im Bebauungsplan zu klären). Im Plangebietsumfeld sind potenzielle Emittenten vorhanden.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung nur bedingt geeignet. Im Vergleich zu »W-Hel-01-S« ist die Fläche im Ortsteil Helte nachrangig zu entwickeln. Soziale und nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind im gesamten Ortsteil nicht vorhanden. Die Fläche ist nur bedingt in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden, aus diesen Gründen ist sie allenfalls für die langfristige Entwicklung in Betracht zu ziehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für Flächen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes entweder weitere Flächen zurückzunehmen oder zumindest Maßnahmen zu ergreifen, um die künftigen Gebäude vor den Gefahren des Hochwassers zu schützen. Eine Beeinträchtigung durch die potenziellen Emittenten ist ebenfalls im B-Plan-Verfahren zu klären.	

W-Hem-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Hemsen
Flächengröße	5.1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Sportplatz
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



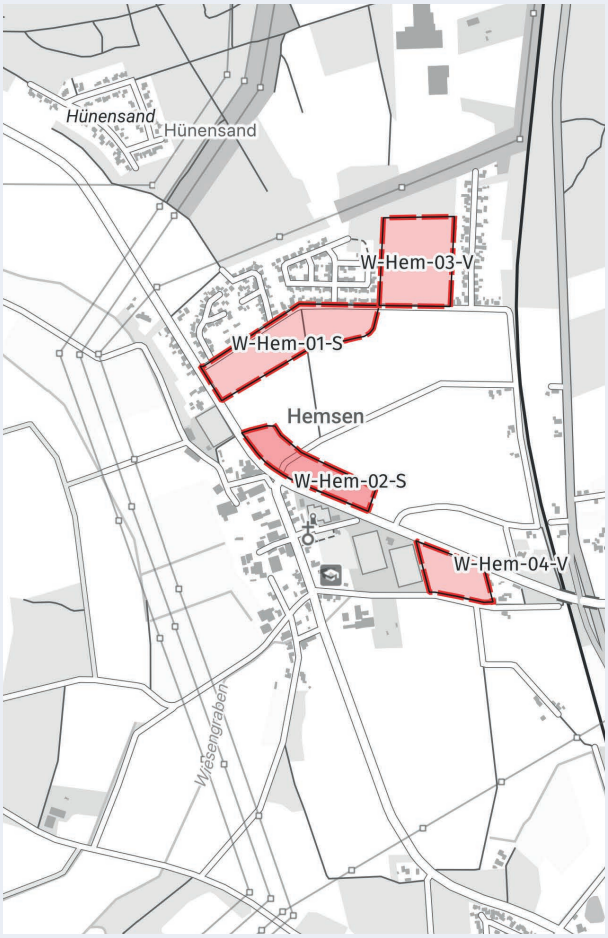




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Bei einer Nutzung der Fläche W-Hem-01-S für Wohnnutzungen ist insgesamt von mäßigen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugehen. Problematisch ist insbesondere die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden. Neben einem Verzicht auf eine Bebauung sind diese Auswirkungen jedoch nicht durch Vermeidungs- oder Minderunsmaßnahmen zu minimieren. Im Rahmen der weiteren Planung sind angrenzende Straßen, Hochspannungsfreileitungen sowie potenzielle Beeinträchtigungen durch Emittenten näher zu untersuchen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung bedingt geeignet. Soziale und nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind z.T. weit entfernt und die Fläche ist nur bedingt in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden. Aus diesen Gründen wird die Fläche nur eingeschränkt für die Entwicklung der Ortslage empfohlen. Die aufgeführten geringen Abstände zu Hochspannungsfreileitungen, zu einer Kreisstraße sowie zu potenziell Immissionen verursachenden Nutzungen in der Nachbarschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanes im Detail zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu ergreifen.	

W-Hem-02-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Hemsen
Flächengröße	2.8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölzstrukturen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Sportverein
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



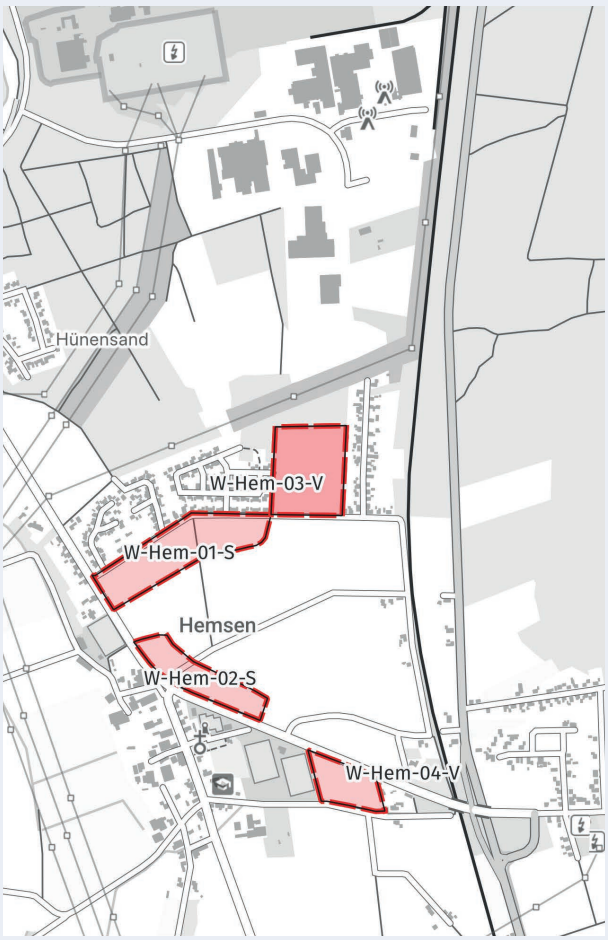


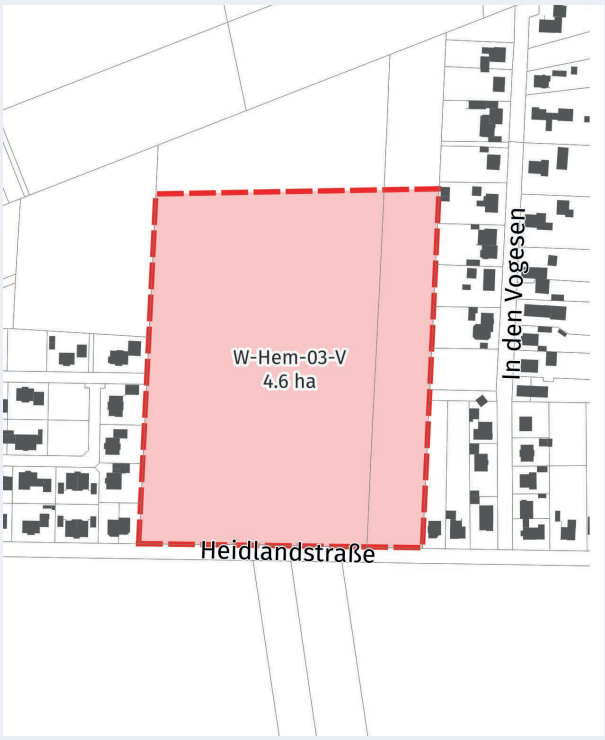


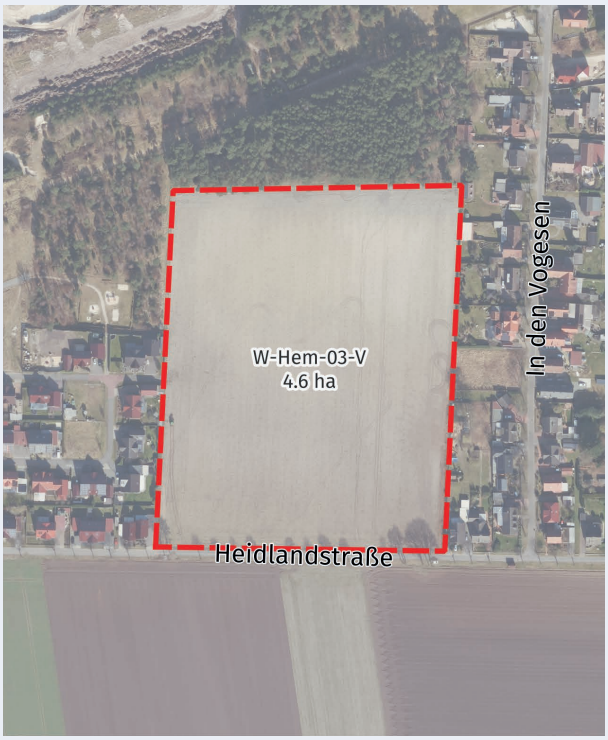
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Potenzialfläche ein mittleres Konfliktpotenzial. Im Rahmen einer Ersteinschätzung der Betroffenheit der Umweltschutzgüter wurde für die Fläche festgehalten, dass insbesondere die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden kritisch zu bewerten ist. Eine Bebauung würde entsprechende Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen, die nur schwer zu vermeiden wären. Zudem grenzen eine Straße, eine Hochspannungsfreileitung sowie potenzielle Emittenten an die Fläche an. In der Umgebung befindet sich ein Denkmal, dessen Beeinträchtigung im weiteren Verfahren zu prüfen wäre.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist lediglich bedingt in die Ortsstruktur eingebunden. Des Weiteren weist die Fläche geringe Abstände zu vorhandenen Emittenten, wie Sportstätten oder landwirtschaftlichen Betrieben, auf. Auch gewerbliche Nutzungen und ein Denkmal befinden sich in der Nähe. Im Gegensatz zu den anderen im Ortsteil untersuchten Flächen, sind vor Entwicklung an dieser Stelle zahlreiche Fragestellungen zu lösen, sodass von einer Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes abgesehen wird. Aus diesen Gründen wird die Fläche als nicht geeignet für die Siedlungsentwicklung eingestuft. Auf einen Umweltsteckbrief wird im weiteren Verfahren verzichtet.	

W-Hem-03-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Hemsen
Flächengröße	4.6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Wald
FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



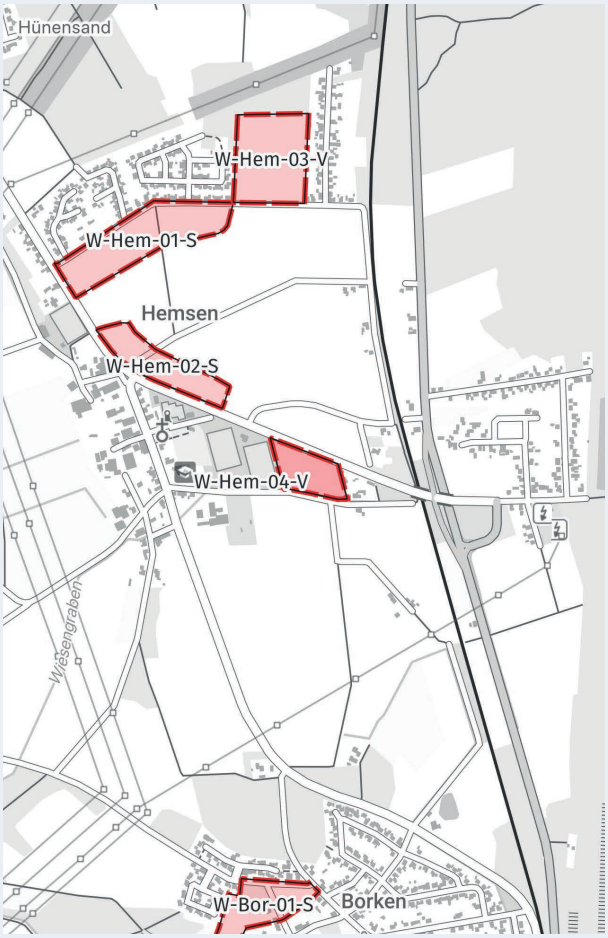


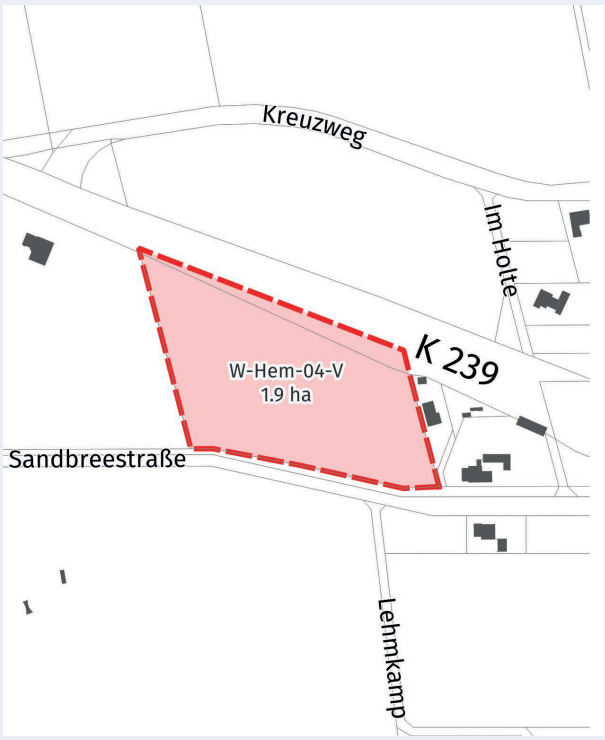


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch ist insbesondere die Lage der Fläche in einem Hochwasserrisikogebiet zu bewerten. Im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Straße, durch nahegelegene gewerbliche Betriebe sowie durch Hochspannungsfreileitungen. Zudem befinden sich in der Nähe Baudenkmäler, deren Erscheinungsbild im Bebauungsplanverfahren zu prüfen ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung bedingt geeignet. Soziale und nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind z.T. weit entfernt. Die Fläche ist jedoch im Gegensatz zu den anderen Flächen im Ortsteil gut in die Ortsstruktur eingebunden und das östlich gelegene Wohngebiet wird durch den Lückenschluss in den Ortsteil integriert. Die geringen Abstände zu Hochspannungsfreileitungen, zu einer Kreisstraße sowie zu potenziell Immissionen verursachenden Nutzungen in der Nachbarschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanes im Detail zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu ergreifen.	

W-Hem-04-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Hemsen
Flächengröße	1.9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebäude,, Sportverein, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



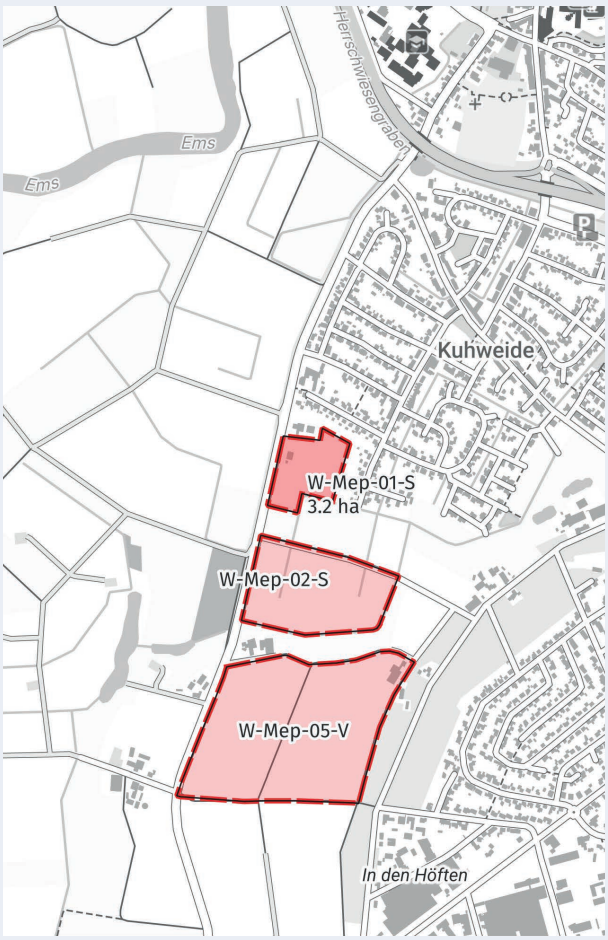




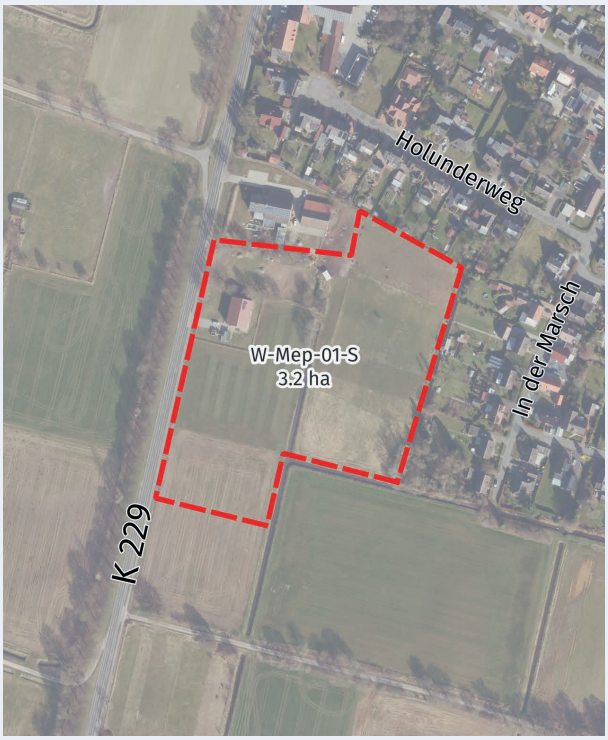
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Potenzialfläche ein hohes Konfliktpotenzial. Im Rahmen einer Ersteinschätzung der Betroffenheit der Umweltschutzgüter wurde für die Fläche festgehalten, dass eine flächendeckende Überprägung schutzwürdiger Böden (Plaggenesch) zu erwarten wäre. Eine Inanspruchnahme würde erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursachen, die nur schwer zu vermeiden wären. Zudem ist die Fläche durch vorhandene Bebauung im direkten Umfeld vorbelastet.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung nicht geeignet, da sie nicht in die Ortsstruktur eingebunden ist. Des Weiteren weist die Fläche geringe Abstände zu vorhandenen Emittenten, wie Sportstätten oder landwirtschaftlichen Betrieben, auf. Weiterhin birgt die Fläche entsprechend der diesbezüglichen Vorabeinschätzung ein hohes Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern. Im Ortsteil sind des Weiteren deutlich besser geeignete Alternativen vorhanden, die für die Erfüllung der örtlichen Wohnbauflächenbedarfe genutzt werden können. Auf einen Umweltsteckbrief wird im weiteren Verfahren verzichtet.	

W-Mep-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	3.2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude/Gärten, Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gewässer, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	Landschaftsschutzgebiet westlich angrenzend, FFH-Gebiet in rund 500 m Entfernung



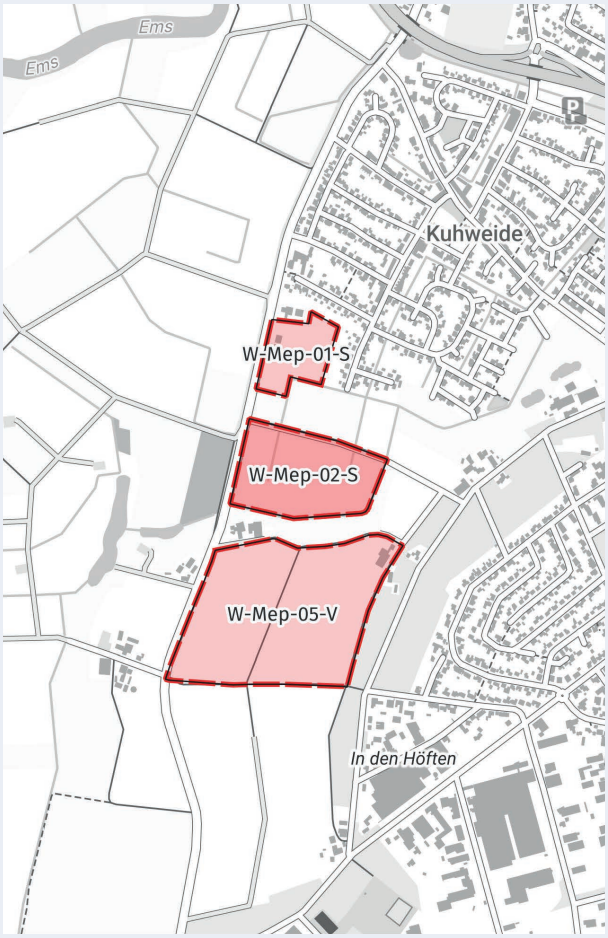


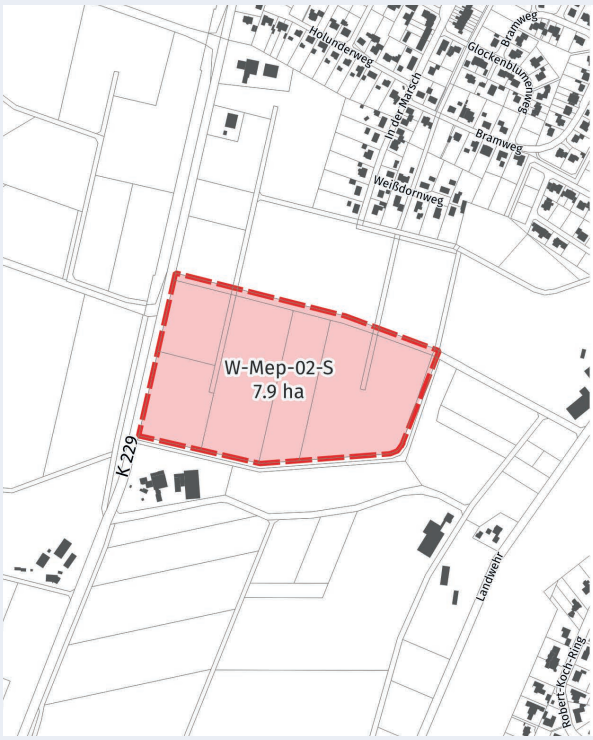


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Die Umweltschutzgüter sind bei einer Bebauung der Fläche insgesamt mäßig betroffen. Die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet und der potenzielle Eingriff in schutzwürdige Böden führen zu dieser Bewertung.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung insgesamt gut geeignet. Zwar ist die Anbindung der Fläche an den ÖPNV noch ausbaufähig und die Nähe zur »Dalumer Straße« im Rahmen einer Immissionsschutzrechtlichen Begutachtung auf Ebene eines Bebauungsplanes zu prüfen. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die Fläche mit etwa 1,3 km in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt liegt, der Bahnhof ist rund 2 km entfernt. Des Weiteren fügt sich die Fläche aus städtebaulicher Sicht gut in die Bestandsstrukturen ein. Die aufgeführten Konflikte mit den Umweltschutzgütern scheinen im Rahmen eines Bebauungsplanes lösbar, auch wenn hinsichtlich des Hochwasserrisikos Maßnahmen zu ergreifen sind.	

W-Mep-02-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	7.9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen, Tierrettung Emsland, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	Landschaftsschutzgebiet westlich angrenzend, FFH-Gebiet in rund 500 m Entfernung



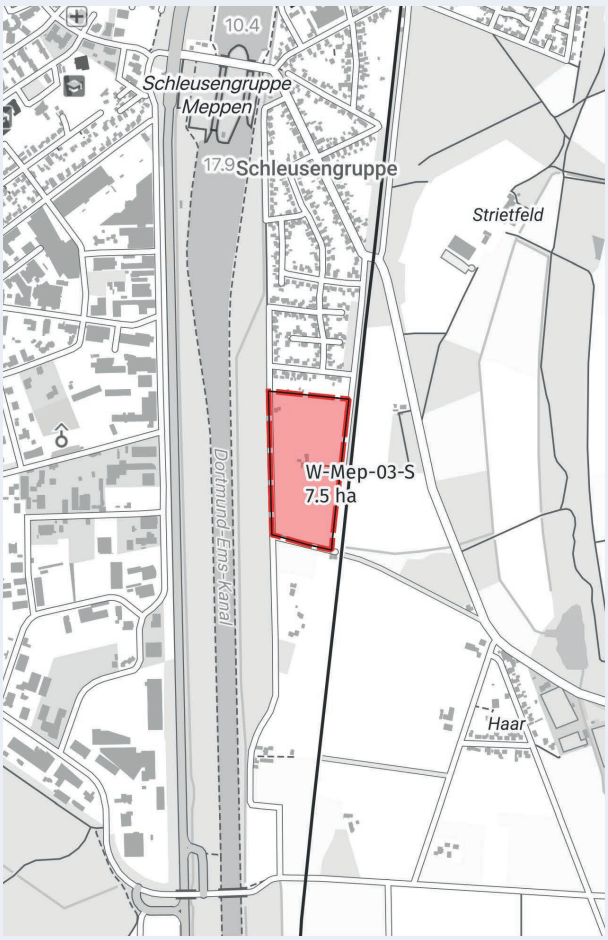




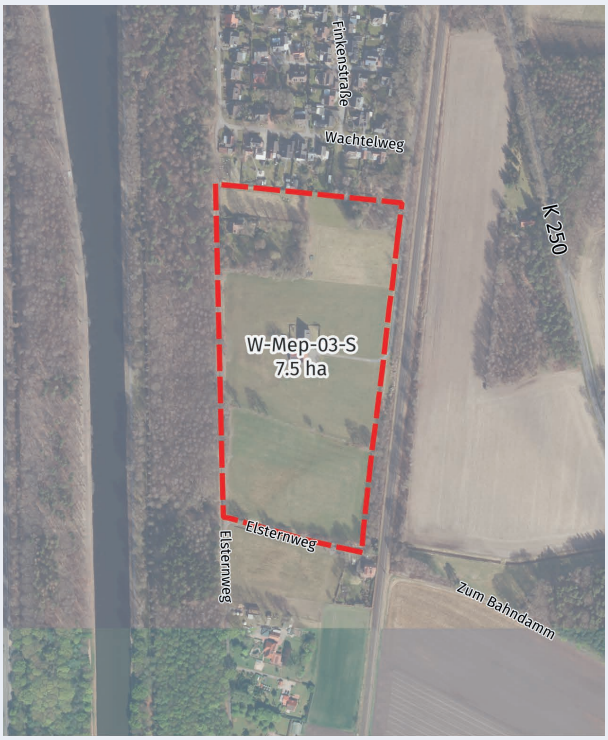
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Potenzialfläche W-Mep-02-S ein hohes Konfliktpotenzial. Im Rahmen einer Ersteinschätzung der Betroffenheit der Umweltschutzgüter wurde für die Fläche festgehalten, dass mit einer Bebauung eine Beanspruchung eines geschützten Biotops (mesophiles Grünland) sowie schutzwürdiger Böden einherginge, insbesondere aufgrund des Vorkommens klimarelevanter Böden. Die Fläche liegt vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebsstellen. In der Umgebung befindet sich zudem ein Baudenkmal.	
Gesamtbewertung	Für eine Entwicklung der Fläche für Wohnzwecke spricht die verhältnismäßig geringe Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Nach Entwicklung nördlich angrenzender Flächen (BP Nr. 80) ist eine Anbindung an den Siedlungsverbund gegeben, aufgrund der planungsrechtlich gebotenen Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen besitzt die Fläche daher gegenüber Neudarstellungen in kleinen Ortsteilen Vorteile. Die aufgeführten potenziellen Konflikte mit dem Umweltschutz und die geringen Entfernungen zu Emittenten erschweren die Entwicklung. Weiterhin sind hohe Erschließungskosten aufgrund des sumpfigen Geländes zu erwarten, was dazu führt, dass die Fläche für die Siedlungsentwicklung nicht geeignet ist. Auf einen Umweltsteckbrief wird im weiteren Verfahren verzichtet.	

W-Mep-03-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	7.5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude/Gärten, Gehölze
Umgebung	Wohngebiet, land- und forstwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen, Bahntrasse
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



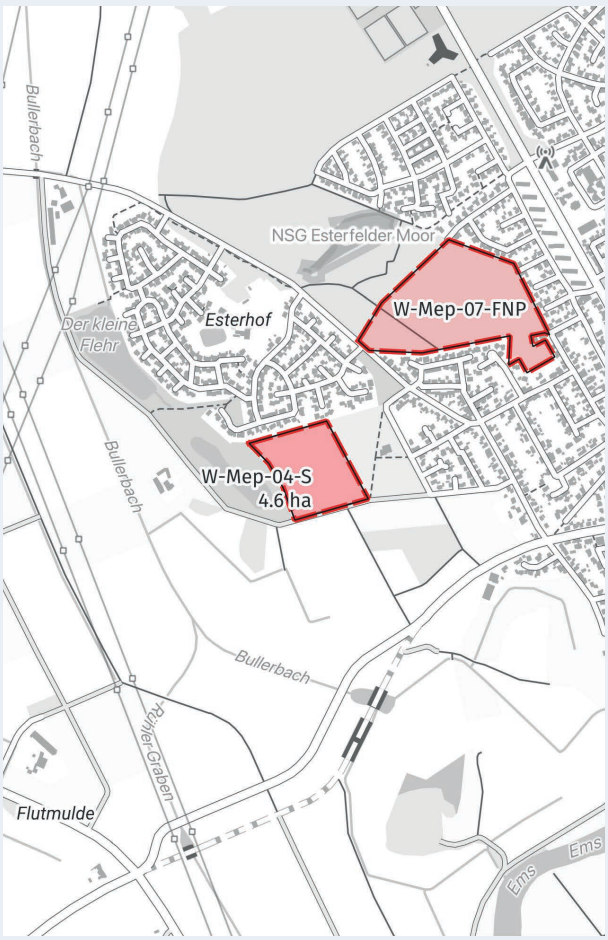


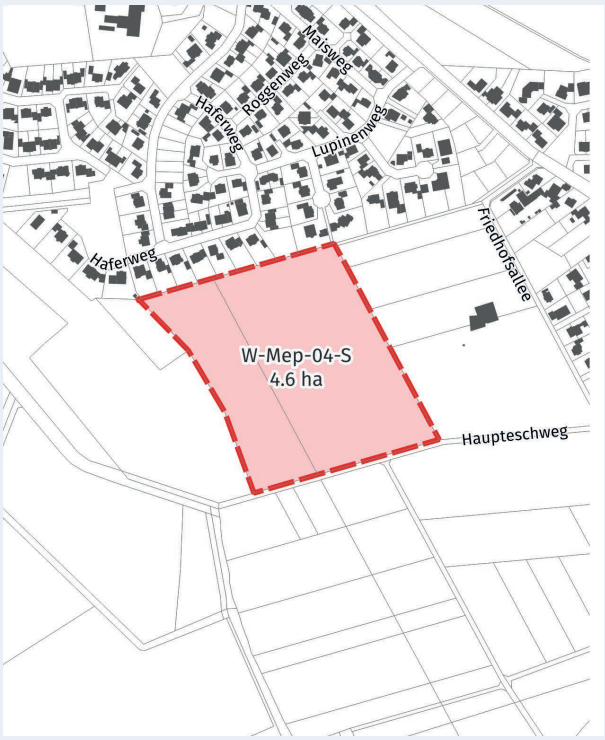


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Die Umweltschutzgüter sind bei einer Bebauung der Fläche insgesamt mäßig betroffen. Als kritisch wird insbesondere die Beanspruchung von geschützten Biotopen bewertet (mesophiles Grünland). Im Umfeld sind eine angrenzende Straße sowie gewerbliche Nutzungen zu beachten.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung lediglich bedingt geeignet. Insbesondere soziale und nahversorgungsrelevante Einrichtungen sind z.T. weit entfernt und die Fläche ist nur bedingt in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden. Darüber hinaus ist auch die Erschließung der Fläche durch den öffentlichen Nahverkehr bisher nicht optimal. Die naturschutzfachlich relevanten Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu lösen.	

W-Mep-04-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	4.6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Wohngebiet, Überschwemmungsgebiet, Gewässer, Bau- und Gartenmarkt
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof)
B-Plan	Ja (BP Nr. 40 »Friedhof Esterfeld« in Aufstellung)
Landschafts-plan	-



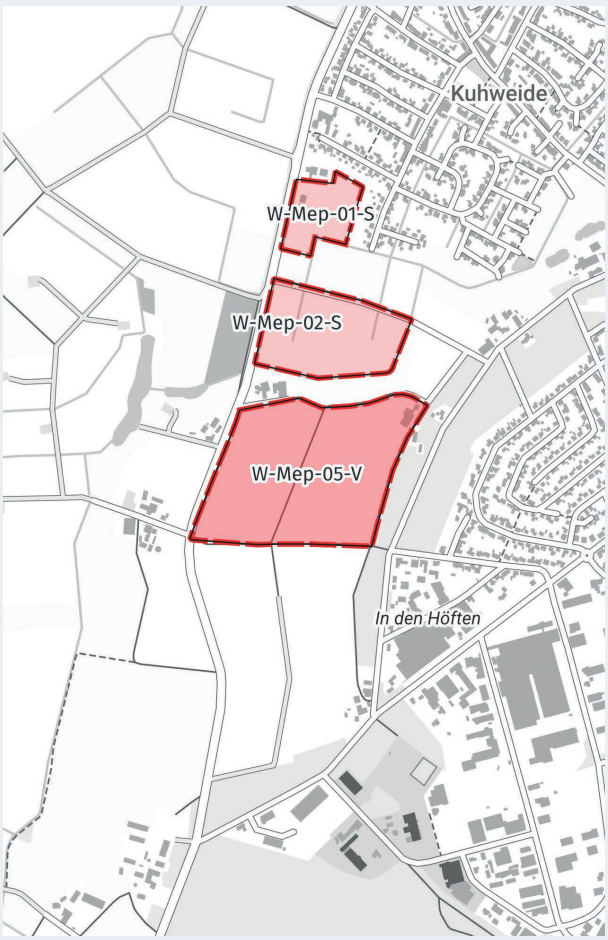




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bebauung der Fläche W-Mep-04-S löst insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial der Umweltschutzgüter aus. Für die Bewertung der Fläche sind deren Lage angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet (westlicher Abschluss der Darstellung) sowie an ein Hochwasserrisikogebiet sowie die Beanspruchung schutzwürdiger Böden ausschlaggebend.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt gut geeignet. Zwar sind sowohl soziale als auch nahversorgungsrelevante Infrastrukturen etwas weiter entfernt, jedoch ist die Fläche im Hinblick auf die anderen o.g. Indikatoren (insbesondere immissionsschutzrechtlich relevante) gut für die Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet und somit insgesamt als empfehlenswert einzustufen. Die aufgeführten naturschutzfachlich relevanten Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen (etwa durch die Festsetzung von Grünflächen/Regenrückhaltekapazitäten als westlichen Abschluss des Siedlungskörpers).	

W-Mep-05-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	18.3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohn- und Gewerbegebiet
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



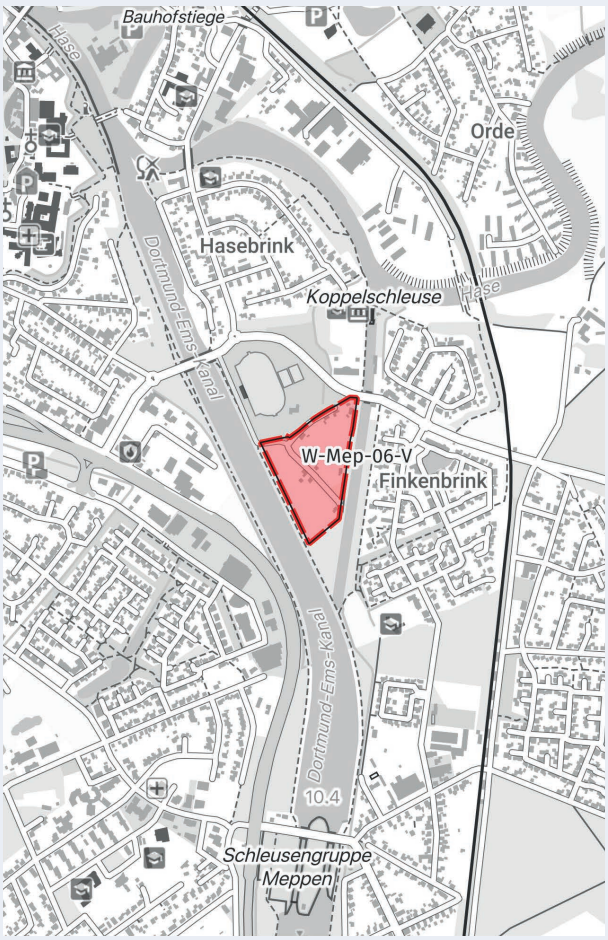


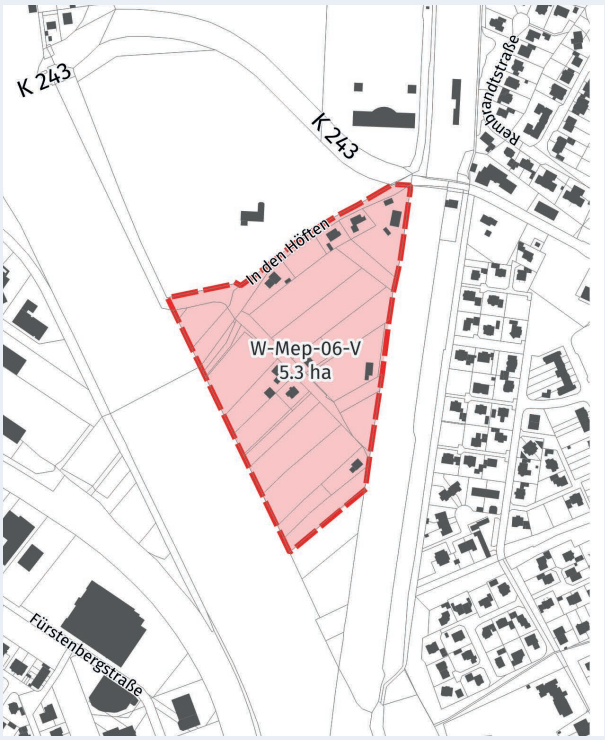


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Auf eine Bewertung der Umweltschutzgüter wurde unter Verweis auf die städtebaulichen Bedenken zur Fläche verzichtet. Da bei einer Bebauung der Fläche weder ein baulicher Zusammenhang zur sonstigen wohnbaulichen Entwicklung des Siedlungskörpers hergestellt werden kann, noch Probleme bei der Zerschneidung der Frischluftschneise mit einer Bebauung dieser Fläche gelöst werden können, wurde bereits auf eine vorabschlägige Untersuchung der Umweltschutzgüter verzichtet.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist nach Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt nicht geeignet. Zwar wäre nach Entwicklung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen eine Einbindung in die Ortsstruktur gegeben, bei einer Entwicklung auf der Fläche W-Mep-05-V würde aber die vorhandene Kaltluftschneise östlich der Fläche verbaut werden. Es wird daher auf die Darstellung dieser Fläche (zugunsten der südlich benachbarten gewerblichen Baufläche) verzichtet. Als besser geeignete Alternative in der Kernstadt wird zur Entwurfsfassung W-Mep-06-V dargestellt.	

W-Mep-06-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	5.3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	



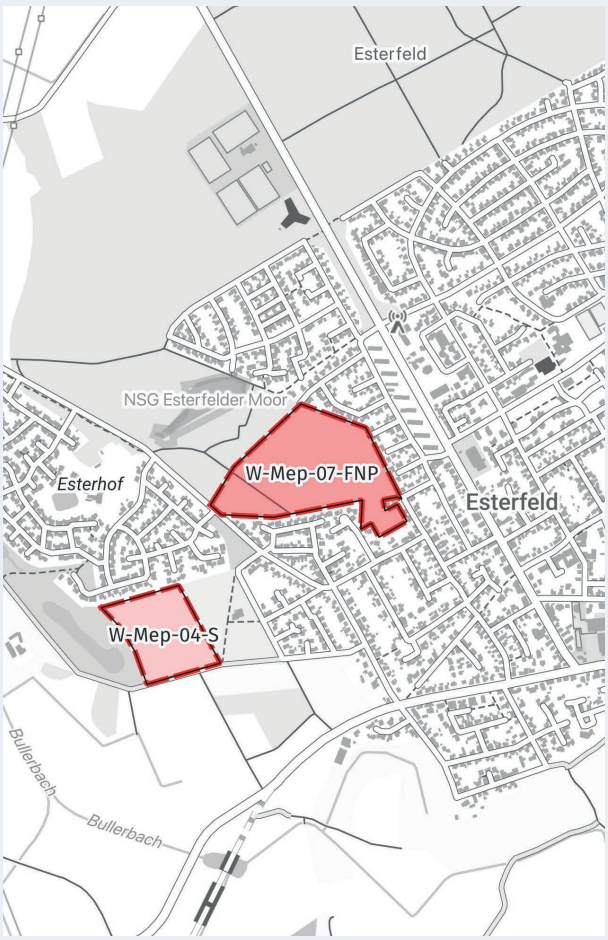




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch sind insbesondere die Beanspruchung geschützter Biotope gemäß § 24 NNatSchG (mesophiles Grünland), die Lage der Fläche in einem Hochwasserrisikogebiet sowie die mögliche Beeinträchtigung eines Baudenkmals. Bei extremen Hochwasserereignissen bestehen zusätzliche Risiken. Im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch die nahegelegene Straße sowie durch gewerbliche Nutzungen. Innerhalb und in der Nähe der Fläche befinden sich Baudenkmäler, deren Erscheinungsbild gemäß § 8 NDSchG im Bebauungsplanverfahren zu prüfen ist. Das innerhalb der Fläche gelegene Baudenkmal sollte erhalten bleiben.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt bedingt geeignet. Positiv hervorzuheben sind die zentrale Lage und Infrastrukturausstattung. Insbesondere sind im Rahmen des Bebauungsplanes die Erschließung, mögliche Emissionen durch Sportplatz (nördlich), gewerbliche Nutzungen (westlich) und Schiffverkehr (westlich) sowie artenschutzrechtliche Fragestellungen/erforderlicher Ausgleich zu klären. Die Darstellung zur Entwurfsfassung erfolgt als besser geeignete Alternative in der Kernstadt im Vergleich zu W-Mep-05-V .	

W-Mep-07-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Meppen
Flächengröße	10.2 ha
Aktuelle Nutzung	Wald
Umgebung	Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
RROP	Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich
FNP	Wohnbaufläche
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	



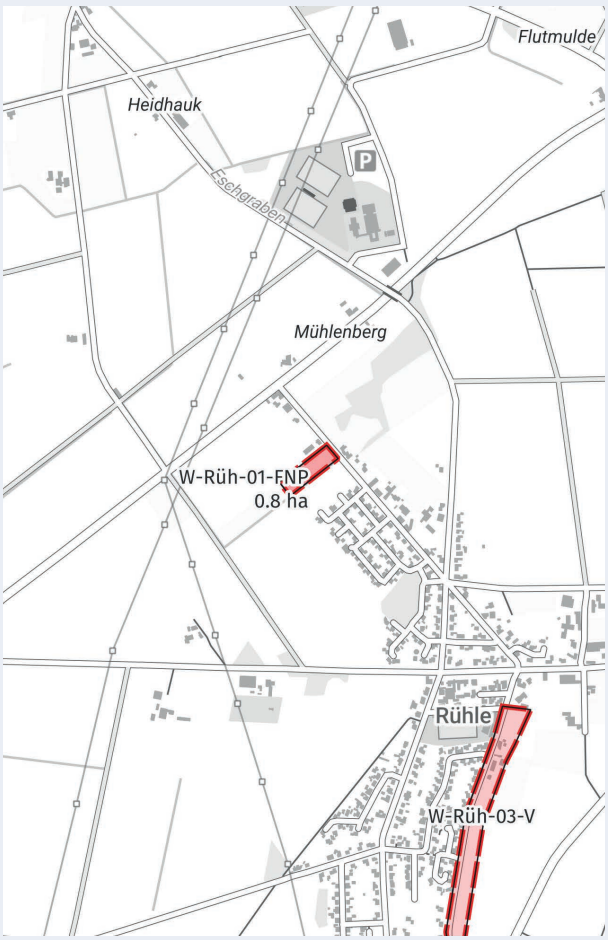


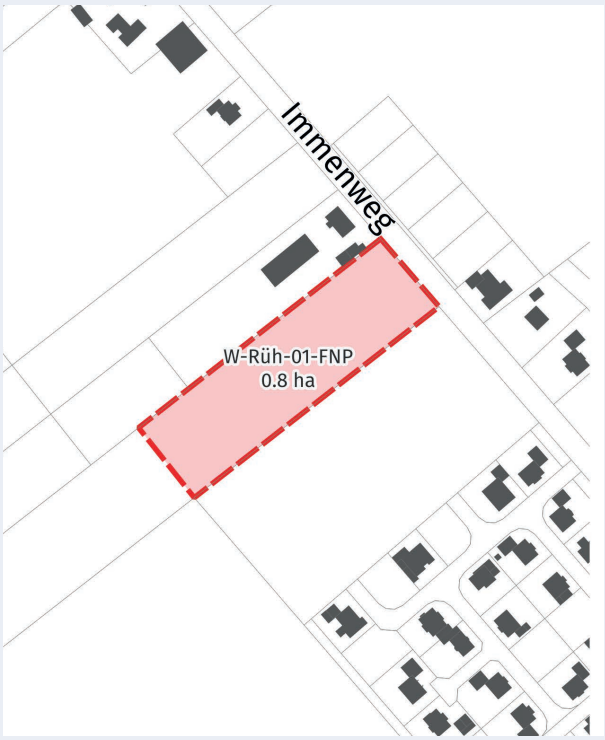


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch ist insbesondere die Beanspruchung einer flächendeckenden Waldfläche zu bewerten. Es entstehen Auswirkungen auf das Kleinklima, das Wohnumfeld und die Naherholungsfunktion. Für den Verlust der Waldfläche wird ein erhöhter Kompensationsbedarf bestehen.	
Gesamtbewertung	Die aus dem wirksamen FNP übernommene Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt bedingt geeignet. Grundsätzlich ist die Fläche in die Siedlungsstruktur gut eingebunden, zentral gelegen und für eine bauliche Entwicklung somit gut geeignet. Unter Einbezug der Umweltschutzgüter muss jedoch eine Abwertung erfolgen, insbesondere aufgrund des erforderlichen Ausgleichs von Waldflächen sowie der geringen Entfernung zum FFH- und Naturschutzgebiet Esterfelder Moor, das infolge von Trockenheit funktionelle Defizite aufweist, was vertiefende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach sich zieht.	

W-RÜH-01-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Rühle
Flächengröße	0.8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Ja (BP Nr. 360 »Gew. Tierhaltung«)
Landschafts-plan	-



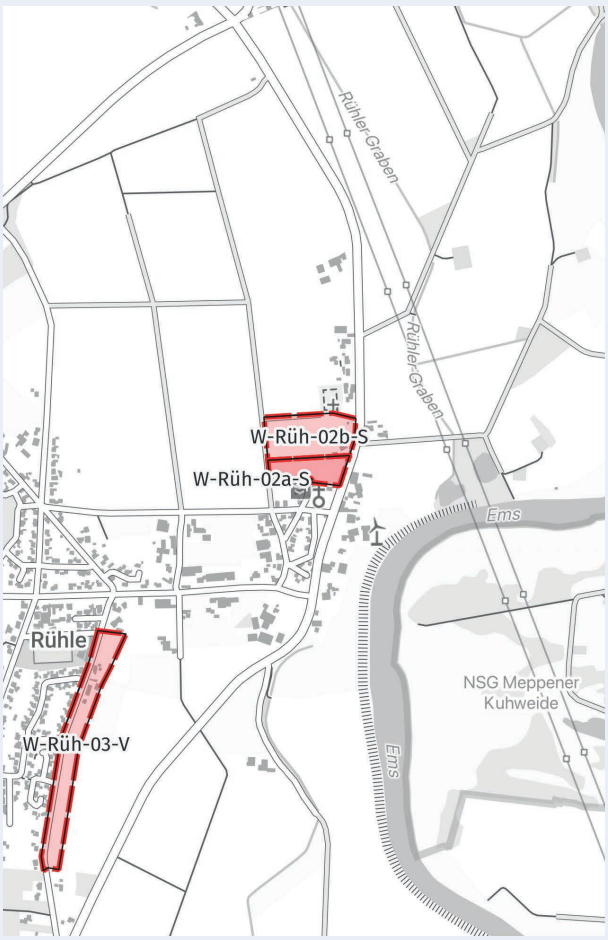


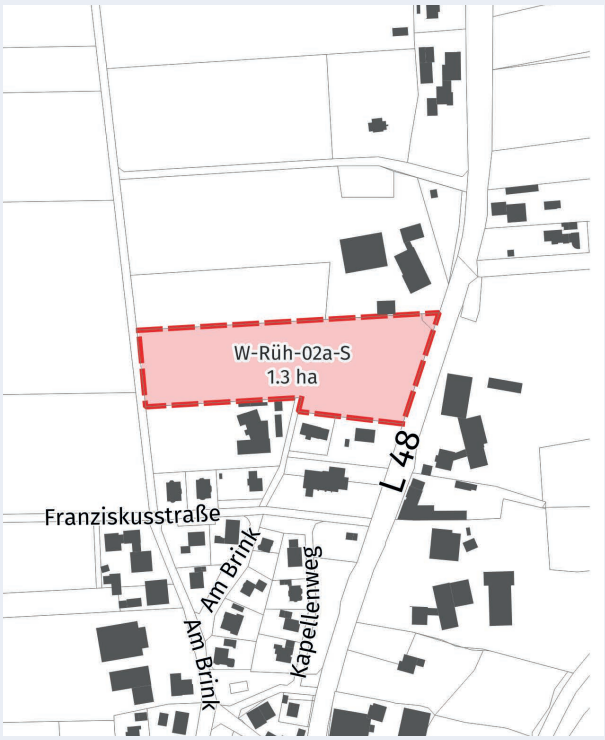


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Bei der Fläche W-Rüh-01-FNP wird von einem mittleren Konfliktpotenzial hinsichtlich der Umweltschutzgüter ausgegangen. Es sind keine Aspekte als besonders kritisch hervorzuheben. Im Rahmen der weiteren Planungen sind Auswirkungen benachbarter landwirtschaftlicher Nutzungen sowie von Hochspannungsfreileitungen zu berücksichtigen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung insgesamt gut geeignet und daher auch bereits in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes enthalten. Die südöstlich benachbarte Fläche ist bereits durch Bebauungsplan Nr. 615 »Südlich des Immenweges – 2. Erweiterung« planungsrechtlich verbindlich gesichert. Die hier betrachtete Fläche fügt sich daher in das Ortsgefüge ein. Grundsätzlich wird empfohlen, die Wohnbauflächen-Darstellung beizubehalten. Negative Aspekte der Fläche sind die geringe Ausstattung des Ortsteiles mit sozialen und nahversorgungsrelevanten Infrastrukturen. Da die Fläche (mit Ausnahme der Entfernung zur Bahn) verkehrlich insgesamt gut erschlossen ist, eignet sie sich für die künftige Entwicklung des Ortsteiles dennoch gut. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen benachbarter, potenziell emittierender Nutzungen näher zu untersuchen.	

W-RÜH-02A-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Rühle
Flächengröße	1.3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Straße
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Ja (BP Nr. 360 »Gew. Tierhaltung«)
Landschafts-plan	Landschaftschutzgebiet östlich angrenzend, FFH-Gebiet »Meppener Kuhweide« rund 160 m südöstlich entfernt



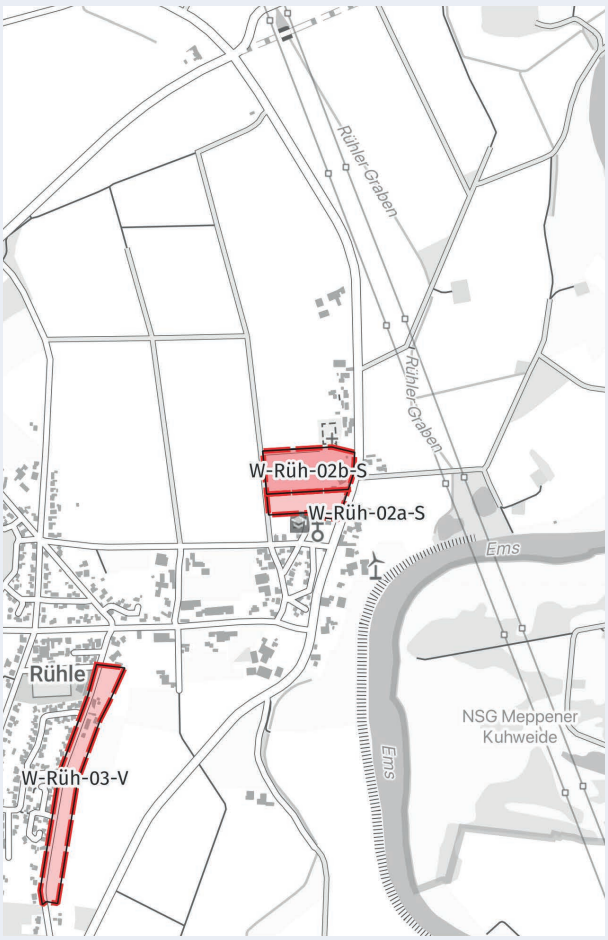


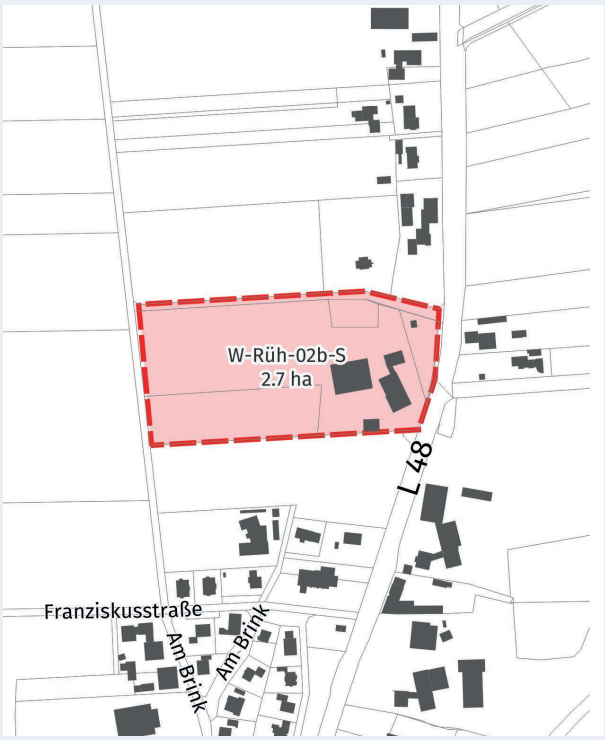


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-Rüh-02-S bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**: Die Umweltschutzgüter sind bei einer Bebauung der Fläche insgesamt mäßig betroffen. Als kritisch werden die Lage am Überschwemmungsgebiet sowie die Lage am Hochwasserrisikogebiet zu bewerten. Des Weiteren geht mit der Bebauung eine Beanspruchung von schutzwürdigen Böden einher. Im Umfeld sind landwirtschaftliche Nutzungen sowie Hochspannungsfreileitungen zu beachten.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung nur bedingt geeignet, andere Flächen im Ortsteil sollten prioritär entwickelt werden. Nördlich der Fläche liegt eine aktive landwirtschaftliche Betriebsfläche und zudem eine unterirdische Leitungstrasse, was gegen eine Entwicklung der nördlichen Teilfläche spricht. Der hier untersuchte südliche Teil erscheint hingegen für eine Entwicklung besser geeignet und wird daher zur Darstellung als gemischte Baufläche empfohlen, auch wenn es sich eine verhältnismäßig kleine Potenzialfläche handelt. Auf der Fläche kann direkt benachbart zur Astrid-Lindgren-Grundschule etwa ein dörfliches Wohngebiet realisiert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung müssen immissionsschutzrechtliche Fragestellungen (z.B. im Hinblick auf Immissionen der angrenzenden Landesstraße »L48 Am Emsufer«) geprüft werden. Die Konflikte mit den Umweltschutzgütern sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.	

W-RÜH-02B-S

	Beschreibung/Daten
Lage	Rühle
Flächengröße	2.7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Straße
	Planungsrecht
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Ja (BP Nr. 360 »Gew. Tierhaltung«)
Landschafts-plan	Landschaftschutzgebiet östlich angrenzend, FFH-Gebiet »Meppener Kuhweide« rund 160 m südöstlich entfernt



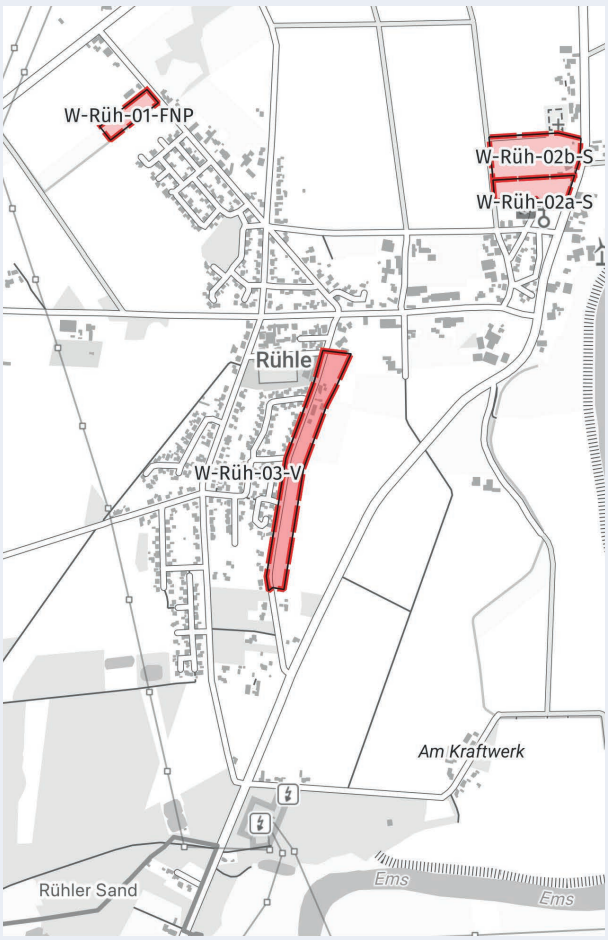


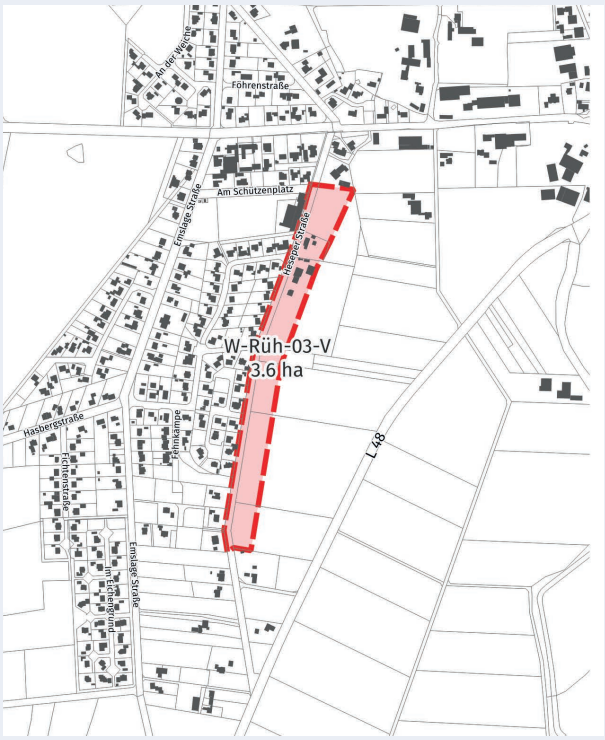


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-Teg-03-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes verzichtet. Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist derzeit für die Siedlungsentwicklung nicht geeignet, da die Fläche einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb umfasst sowie eine unterirdische Leitungstrasse überspannt. Ersteres schließt eine Entwicklung derzeit aus.	

W-RÜH-03-V

Beschreibung/Daten	
Lage	Rühle
Flächengröße	3.6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude, Gehölze, Straße
Umgebung	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsg. Landwirtschaft, Bauleitplan. gesicherter Bereich
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Teilweise (BP Nr. 360»Gew. Tierhaltung«, Nr. 610, Nr. 606)
Landschafts-plan	



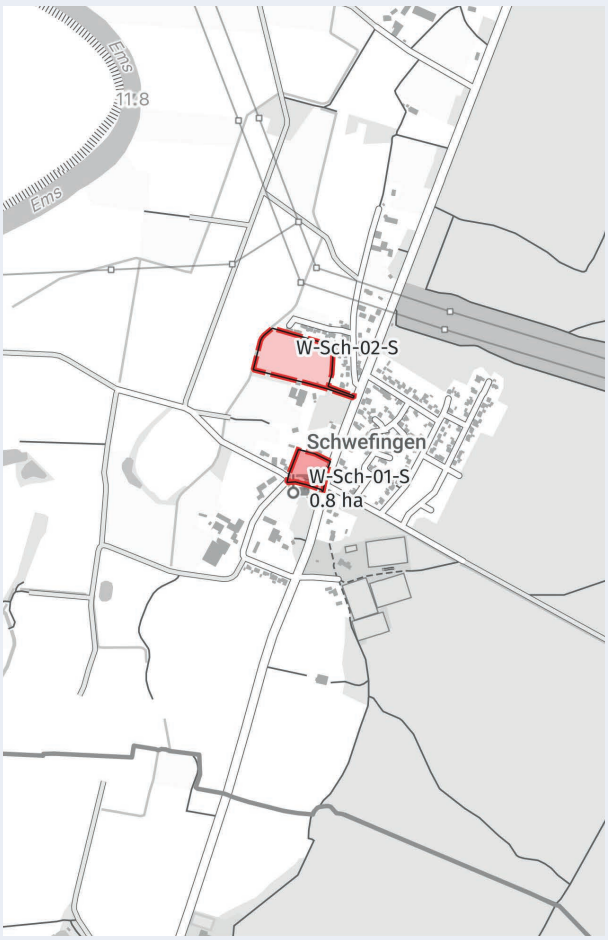


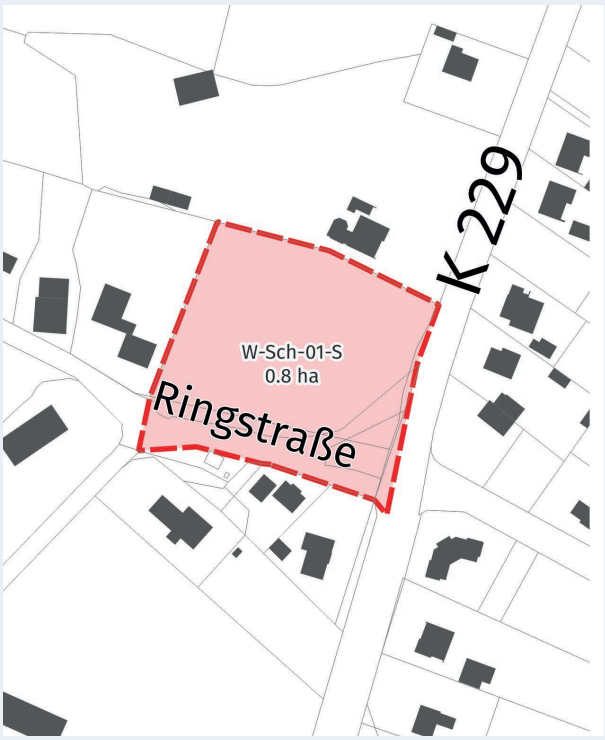


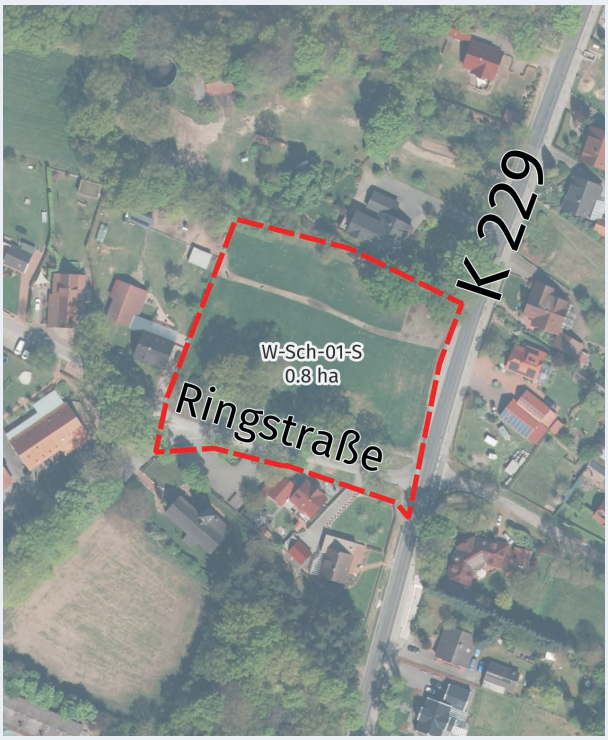
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Kritisch ist insbesondere die teilweise Beanspruchung schutzwürdiger Böden (Plaggenesch mit kulturgeschichtlicher Bedeutung) zu bewerten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind nur begrenzt zu minimieren. Im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe. Zudem befinden sich in der Umgebung Baudenkmäler, deren Erscheinungsbild gemäß § 8 NDSchG im Bebauungsplanverfahren zu prüfen ist.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung insgesamt bedingt geeignet. Städtebaulich ist die Entwicklung einer Baureihe entlang der Heseper Straße sinnvoll, da die Fläche bereits erschlossen ist, eine erste bauliche Vorprägung existiert und zudem keine wesentlichen Emissionen auf die Fläche einwirken, sofern ein ausreichender Abstand zur Straße „Am Emsufer" eingehalten wird. Im Bereich der Rühler Dorfstraße/Am Schützenplatz wird eine Darstellung als gemischte Baufläche empfohlen, um die dort vorherrschende Nutzungsmischung aus gewerblichen, landwirtschaftlichen und Wohnnutzungen abzubilden.	

W-Sch-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Schwefingen
Flächengröße	0.8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland)
Umgebung	Wohnbebauung, Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



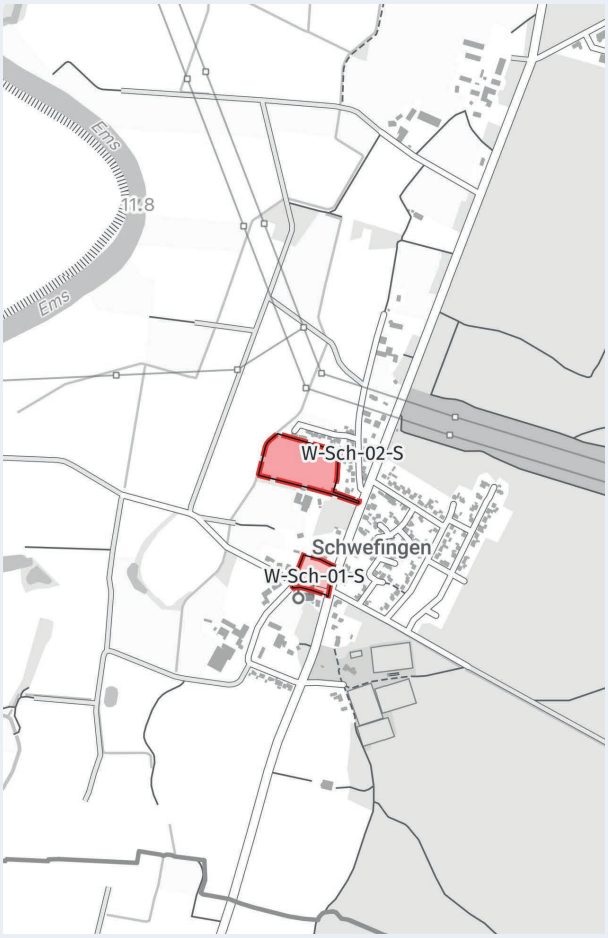


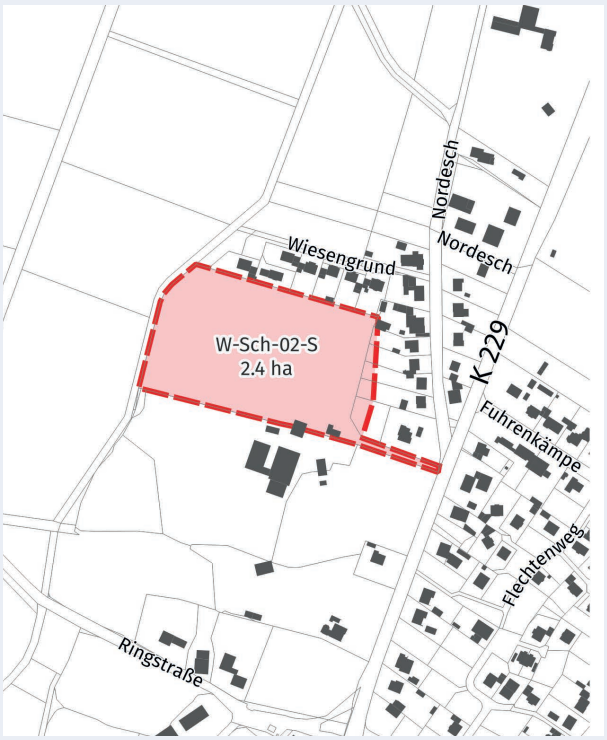


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	101 bis 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Für die Fläche ist insgesamt von einem mittleren Konfliktpotenzial hinsichtlich der Umweltschutzgüter auszugehen. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Fläche, die von Bestandsbebauung umgeben ist. Auf der Fläche sind im Randbereich jedoch einige Gehölzbestände vorhanden, die möglichst erhalten bleiben sollten. Für die Bewertung ausschlaggebend sind die Eingriffe in schutzwürdige Böden. Die hiermit verbundenen Konflikte können jedoch lediglich durch einen Verzicht auf eine Neubebauung auf der Fläche gelöst werden. Benachbarte landwirtschaftliche Betriebe sowie Leitungstrassen sind im Detail zu prüfen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung nur bedingt geeignet. Neben den Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind die Entfernung zu sozialen und nahversorgungsrelevanten Infrastrukturen sowie der Nähe zu verschiedenen Emittenten für die Bewertung trotz integrierter Lage im Ortsteil ausschlaggebend. Insbesondere sollten bei Entwicklung der Fläche die im Randbereich stehenden, ortsbildprägenden Laubgehölze möglichst weitgehend erhalten werden. Die Fläche wird insgesamt lediglich für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortslage empfohlen, die genannten Konflikte mit Emittenten und Gas-Leitung sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu lösen.	

W-Sch-02-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Schwefingen
Flächengröße	2.4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Erholung
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	Landschaftsschutzgebiet westlich angrenzend



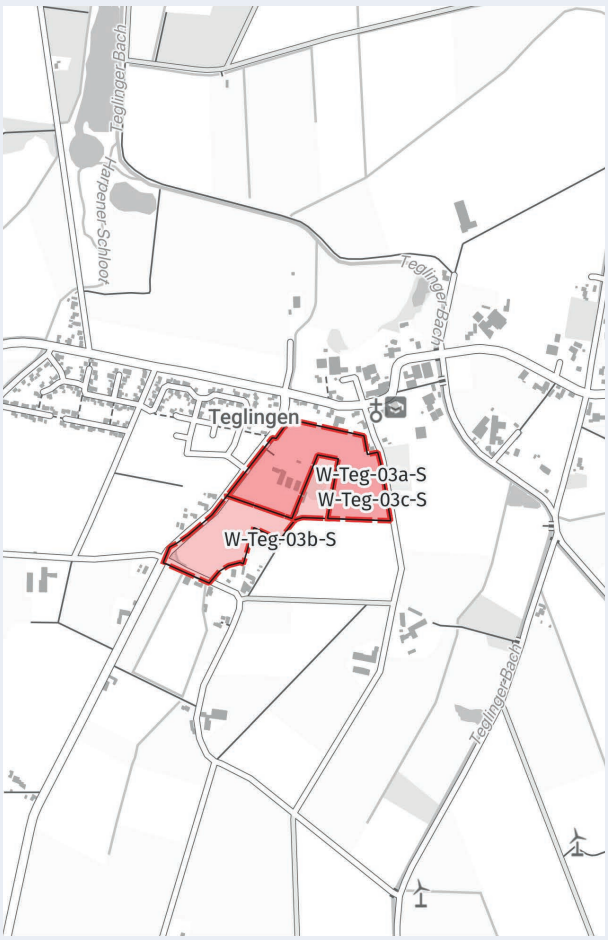




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Insgesamt ist bei Neuinanspruchnahme der Fläche W-Sch-02-S von einem hohen Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern auszugehen. Insbesondere die Lage an einem Überschwemmungsgebiet (westliche Grenze der dargestellten Fläche) sowie Teilflächen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes führen zu dieser Bewertung. Des Weiteren sind schutzwürdige Böden zu berücksichtigen, die teilweise als seltene Böden besonderen Schutzwert besitzen. Im Umfeld sind landwirtschaftliche Betriebe als potenzielle Emittenten zu beachten. Zudem liegt nördlich eine Hochspannungsfreileitung, die berücksichtigt werden muss.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung bedingt geeignet. Aufgrund der Entfernung zu sozialen und nahversorgungsrelevanten Infrastrukturen sowie der Nähe zu vorhandenen Emittenten, wird die Fläche lediglich für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortslage empfohlen. Darüber hinaus ist eine verkehrliche Erschließung der Fläche nur mittelbar über ein benachbartes Grundstück möglich. Die Fragestellungen hinsichtlich der Umweltschutzgüter sind im Rahmen eines Bebauungsplanes zu lösen und hier etwa angemessene Festsetzungen im Bereich der Flächen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes vorzusehen. Zum Gewässer westlich wird empfohlen, eine angemessene Ortsrandeingrünung auszubilden.	

W-TEG-03A-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Teglingen
Flächengröße	6.9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



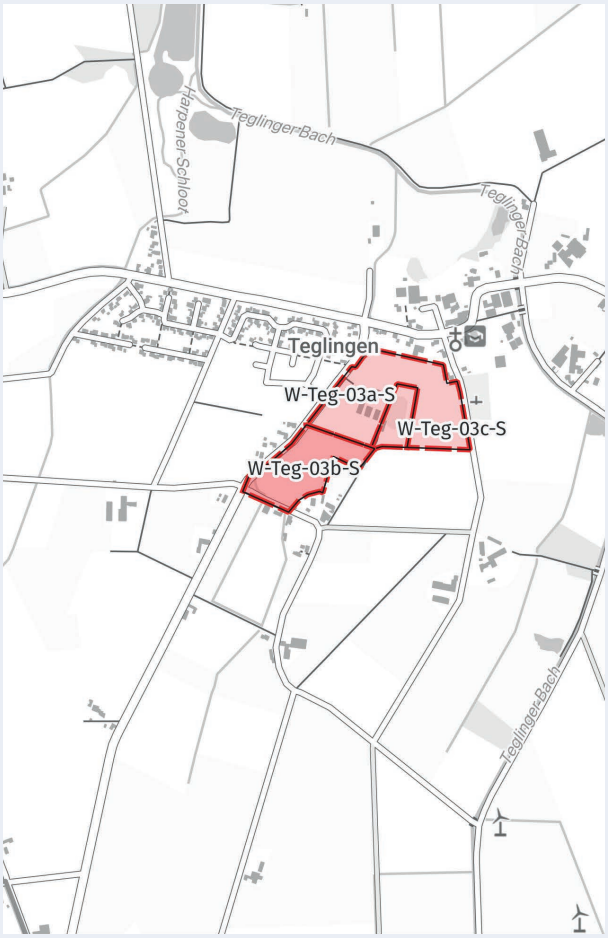




Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-Teg-03-S bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**: Bei Neuinanspruchnahme der Fläche ist insgesamt von einer mäßigen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter auszugehen. Für die Bewertung sind die Beanspruchung von geschützten Landschaftsbestandteilen (Wallhecken) sowie die (teilweise) Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebietes aufzuführen. Es ist zu beachten, dass die Fläche durch landwirtschaftliche Betriebe vorbelastet ist und in der Nähe der Fläche Baudenkmäler liegen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung bedingt geeignet. Zwar hat der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fläche seinen Standort bereits aufgegeben, jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung weitere immissionsschutzrechtlich relevante Betriebe, deren Einwirkungen in einem Bebauungsplan eingehender zu überprüfen sind. Neben diesen Rahmenbedingungen ist die Fläche verhältnismäßig schlecht an die sozialen und nahversorgungsrelevanten Infrastrukturen angebunden und kann daher nur eingeschränkt für die Entwicklung als Wohnbaufläche empfohlen werden. Hinsichtlich der festgestellten Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ist ebenfalls auf das Bebauungsplanverfahren zu verweisen.	

W-Teg-03b-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Teglingen
Flächengröße	3.7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



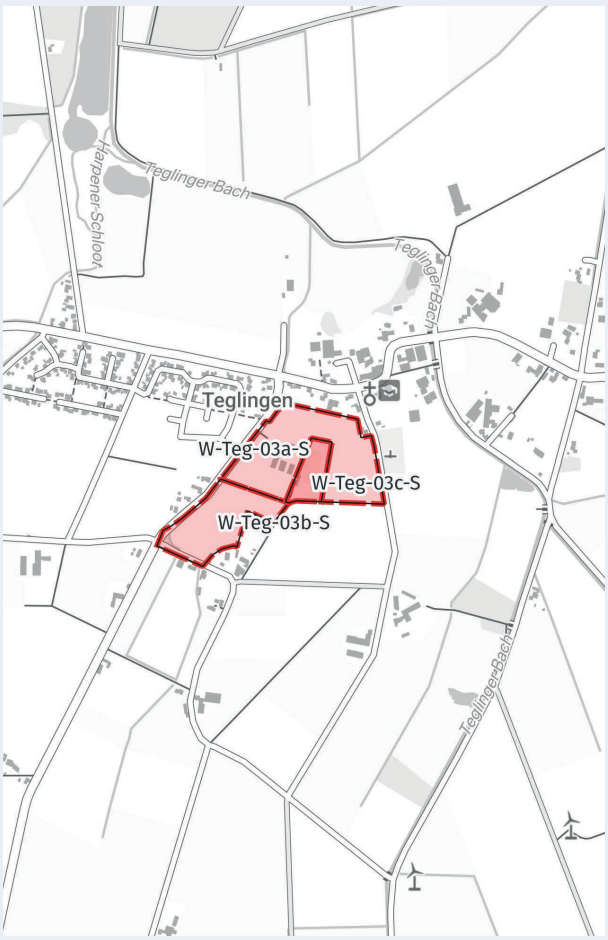


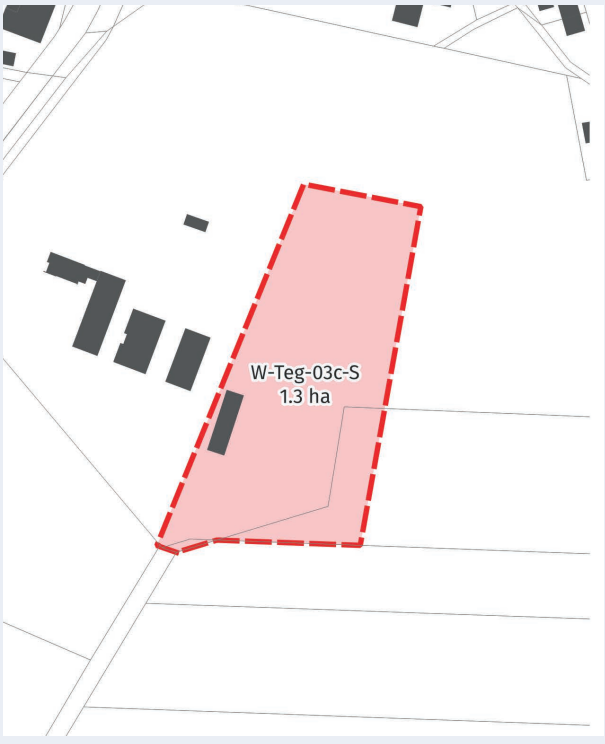


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-Teg-03-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes verzichtet. Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt.	
Gesamtbewertung	Auf eine Darstellung der Teilfläche wird nach Abstimmung mit dem Landkreis verzichtet. Die Fläche ist zwar grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung geeignet, der Bedarf ist jedoch bereits durch eine aktuelle Entwicklung sowie die Teilfläche A zunächst gedeckt.	

W-Teg-03c-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Teglingen
Flächengröße	1.3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gebäude, Gehölze
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



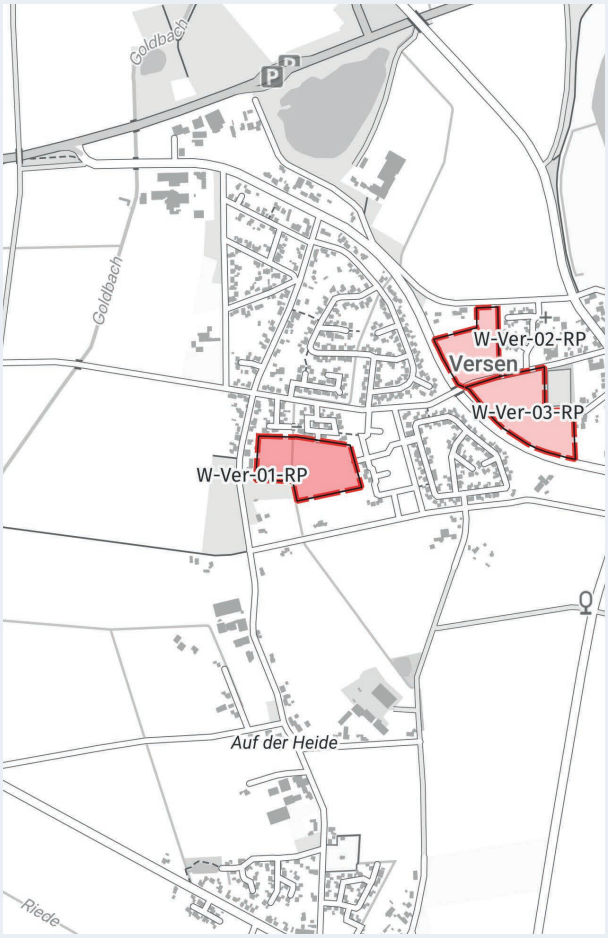


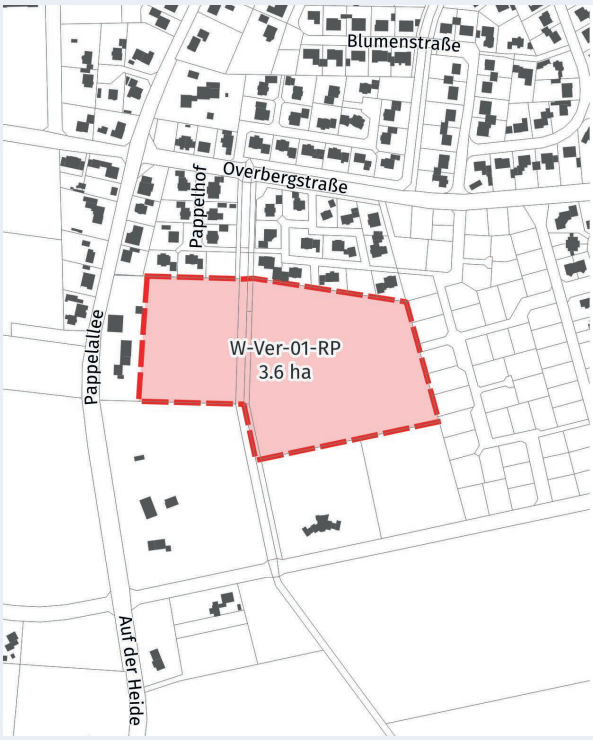


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als W-Teg-03-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes verzichtet. Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt.	
Gesamtbewertung	Die Teilfläche umfasst ein Gehölz, das von einer Überplanung ausgenommen wird. Auf der Fläche kann sinnvollerweise eine Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.	

W-VER-01-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Versen
Flächengröße	3.6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gehölze, Gewässer
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	-



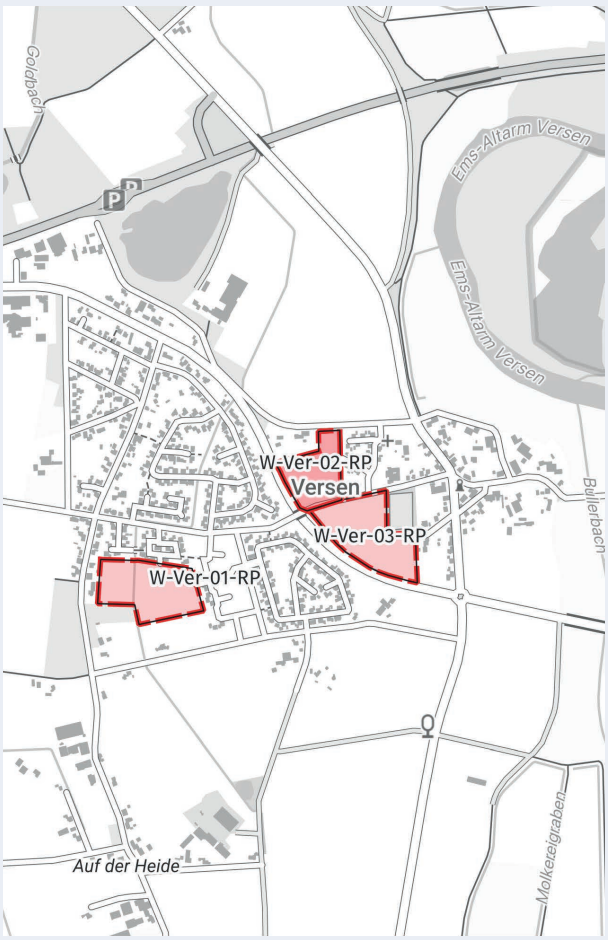


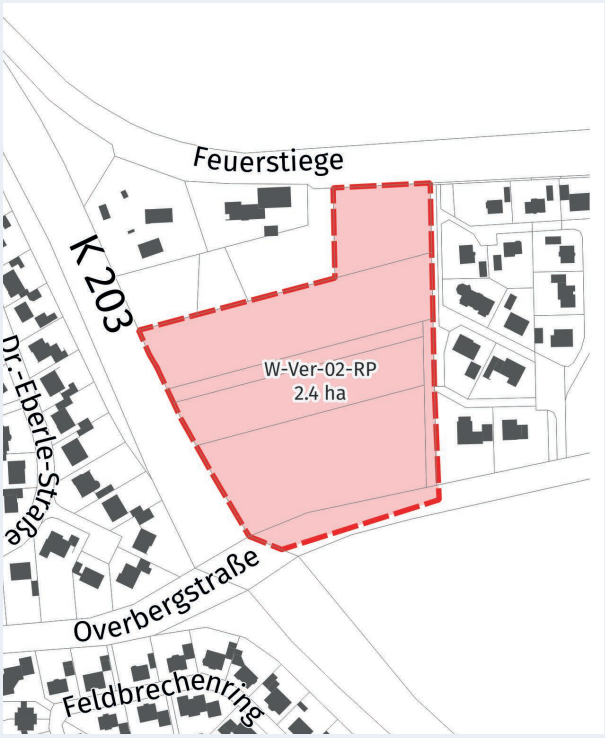


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Neuinanspruchnahme auf der Fläche W-Ver-01-RP führt insgesamt zu einer mäßigen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter. Bei einer Bebauung würden geschützte Biotope (mesophiles Grünland) sowie schutzwürdige Böden beeinträchtigt (lediglich durch einen Verzicht auf die Inanspruchnahme zu vermeiden). Im Plangebietsumfeld sind potenzielle Emittenten vorhanden.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung insgesamt gut geeignet. Zwar sind soziale und nahversorgungsrelevante Infrastrukturen z.T. weiter entfernt und die verkehrliche Erschließung der Fläche ist bislang nur über benachbarte Grundstücke möglich. Dort ist im benachbarten Baugebiet (aktuelle Entwicklung) jedoch eine Zufahrt auf die Flächen vorgesehen, zudem sind weitergehende Straßenneubauten an anderen Stellen möglich. Die Fläche fügt sich insgesamt gut in die Bestandsstrukturen ein und ist in Anlehnung an die benachbarten und z.T. bereits in Umsetzung befindlichen Planungen (z.B. Bebauungsplan Nr. 769 »Südliche Erweiterung Overbergstraße Teil II«) allgemein zu empfehlen. Die aufgeführten Umweltbelange sind im Rahmen vertiefender Untersuchungen und mittels entsprechender Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.	

W-Ver-02-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Versen
Flächengröße	2.4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gehölze
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	FFH-Gebiet »Borkener Paradies« in rund 250 m Entfernung



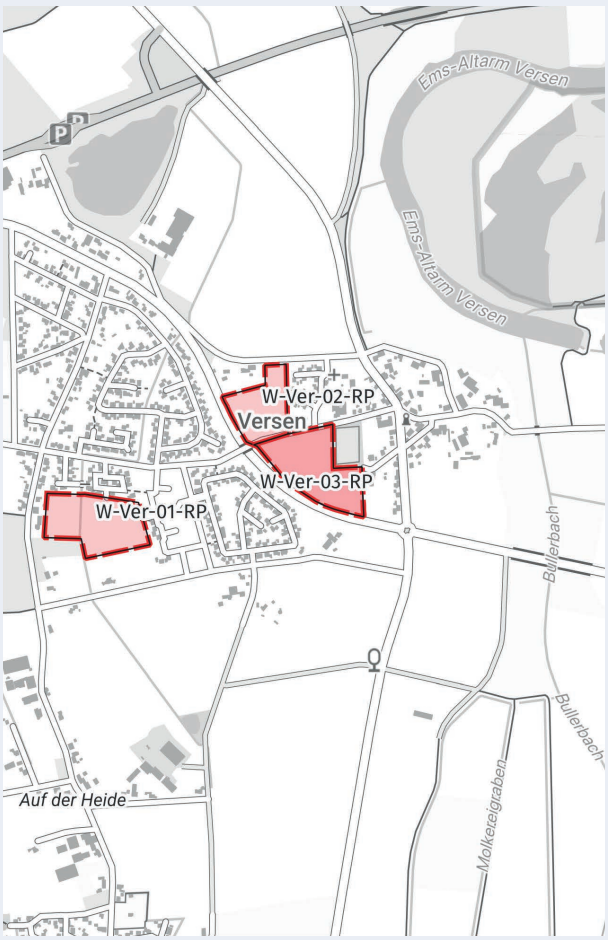




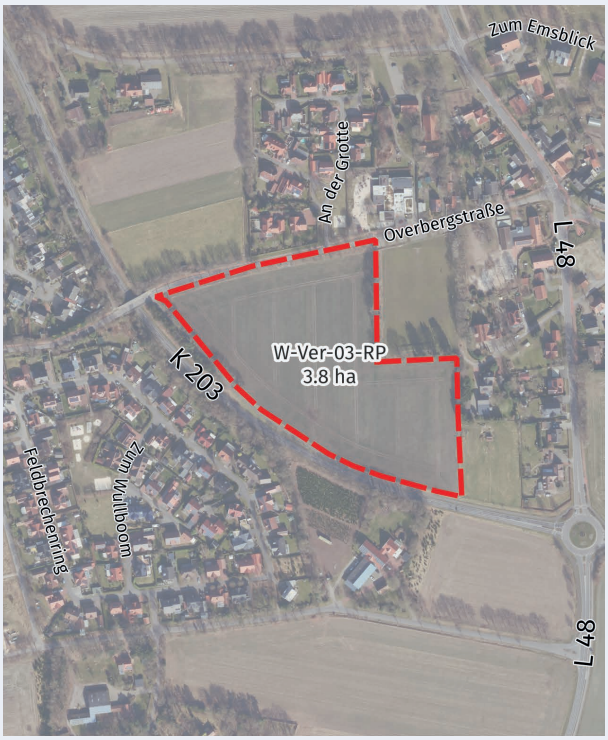
Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Kein Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Zusammenfassend geht mit der Bebauung eine hohe Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter einher. Besonderes hohe schutzgutbezogene Eingriffe sind in die Schutzgüter Boden sowie in ein vorhandenes geschütztes Biotop (mesophiles Grünland) anzunehmen. Die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist im Weiteren Verfahren/im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu überprüfen.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil und der Schaffung einer Verbindung zwischen den angrenzenden Siedlungskörpern für die Siedlungsentwicklung insgesamt gut geeignet. Wenngleich sich mit dem Sportplatz des »VfL Emslage« und mit der »Meppener Straße« zwei Emittenten in mittel- bis unmittelbarer Nähe zur Fläche befinden, ist sie insgesamt gut an die wichtigen Infrastrukturen angeschlossen und sollte innerhalb der Ortslage prioritär entwickelt werden. Die naturschutzfachlichen Belange sind im Rahmen vertiefender Untersuchungen in einem Bebauungsplan zu überprüfen.	

W-Ver-03-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Versen
Flächengröße	3.8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, Gehölzstrukturen, Sportplatz
Planungsrecht	
RROP	–
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschafts-plan	FFH-Gebiet »Borkener Paradies« in rund 250 m Entfernung







Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Lage im Gemeindegefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Die Umweltschutzgüter sind bei einer Bebauung der Fläche insgesamt mäßig betroffen. Als kritisch wird die Beanspruchung von schutzwürdigen Böden bewertet. Im Umfeld sind landwirtschaftliche Nutzungen zu beachten.	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Siedlungsentwicklung bedingt geeignet. Aufgrund der Nähe zu immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen und der insgesamt guten Eignung der benachbarten Potenzialfläche »W-Ver-02-RP«, sollte die Fläche nachrangig für die Entwicklung des Ortsteils in Betracht gezogen werden, für den mittel- bis langfristigen Bedarf innerhalb der Ortslage. Für den Fall, dass die nördlich angrenzende Fläche »W-Ver-02-RP« für Wohnzwecke entwickelt wird, wäre auf der hier betrachteten Fläche auch die Ansiedlung eines Nahversorgers vorstellbar, um die Bedarfsabdeckung im Ortsteil weiter zu verbessern. Die aufgeführten Umweltbelange sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären, dabei sind auch die Auswirkungen der benachbarten Straße sowie des Sportplatzes zu beachten.	