GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19
„Papenburger Straße - Königstraße“

Gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG **1**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG **1**

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN **2**
2.1 Kartenmaterial 2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE **2**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3
3.3 Stellungnahme (Auswirkungsanalyse) zur geplanten Verlagerung des Markant Supermarktes 3
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung 4
3.5 Verbindliche Bauleitplanung 4

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE **5**
4.1 Belange von Natur und Landschaft 5
4.2 Artenschutzrechtliche Belange 5
4.3 Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) 6
4.4 Belange des Denkmalschutzes 7
4.5 Altablagerungen 7

5.0 INHALT DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES **7**
5.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ 8
5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 9
5.4 Öffentliche Grünfläche 9
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
5.6 Sichtfelder gem. RASt 06 10
5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 10
5.8 Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Flächen 10
5.9 Emissionskontingentierung 10

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR **12**

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE **12**
7.1 Rechtsgrundlagen 12
7.2 Verfahrensübersicht 13
7.2.1 Aufstellungsbeschluss 13
7.2.2 Öffentliche Auslegung 13
7.2.3 Satzungsbeschluss 13
7.3 Planverfasser 14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. F 19 im Ortsteil Flachsmeer angesichts aktuellen Bedarfs zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Anlass der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung des Vollsortimenters „Markant-Markt“ von seinem aktuellen Standort an der Papenburger Straße/Einmündung Schützenweg auf die Fläche an der Königsstraße, Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“, zu schaffen. Die bisherigen Nutzungen werden durch die Betriebsverlagerung ersetzt sowie der Altstandort aufgegeben. Geplant sind ein Teilabriss des Marktgebäudes sowie der Neubau des Lebensmittelmarktes. Um dies zu ermöglichen wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1400 m² festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt aufgrund aktueller Planungen die Anpassung der Zulässigkeit für Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 650 m² sowie sonstiger Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 410 m². Der Standort erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für die Realisierung weiterer Einzelhandelsnutzungen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F19 dient der Stärkung und Konzentration des Einzelhandelsangebotes im Innenbereich der Gemeinde.

Konkret erfolgt zur Realisierung des Planungsziels die Neuorganisation des vorgeprägten Einzelhandelsstandortes. Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer ausdifferenzierten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Aus diesem Grund erfolgt eine Abgrenzung der sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) entsprechend der Vorhaben bzw. der bereits vorhanden Nutzungen, was eine geänderte räumliche Lage der Sondergebiete innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zu dem Ursprungsplan zur Folge hat. Vor diesem Hintergrund erfolgt darüber hinaus eine weitere, feingliedrigere Neuaufteilung der Sondergebiete hinsichtlich der Festsetzung der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente (L_{EK}) (vgl. Kap. 5.1 und 5.9).

Die Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit den übergeordneten Planungszielen der Landes- und Regionalplanung wurde durch eine Auswirkungsanalyse im Rahmen dieser Bauleitplanung untersucht (vgl. Kap. 3.3).

Zur Koordination einer konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen ist eine Beurteilung der Lärmsituation erforderlich. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (vgl. Kap. 4.3).

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Umweltbelange einschließlich der Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Angesichts der vorgesehenen kleinteiligen Änderungen der Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Schutzgutfunktionen zu erwarten. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gem. § 13a (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB abgesehen (vgl. Kap.4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“ wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellen Vermessungsingenieur D. Beening, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 befindet sich im Ortsteil Flachsmeer und umfasst eine ca. 3,9 ha große Fläche nördlich des Kreuzungsbereiches Papenburger Straße (K 24) / Königstraße (K 60). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist derzeit im südöstlichen Teilbereich überwiegend bebaut und durch gemischte Nutzungsstrukturen, die dem Wohnen sowie dem Dienstleistungsgewerbe dienen, geprägt. Nordwestlich angrenzend befinden sich die baulichen Anlagen eines Sonderpostenmarktes mit umgebenden Stellplatzflächen. Auf den weiteren nördlich gelegenen Flächen ist die städtebauliche Situation durch bauliche Anlagen eines Lebensmitteldiscounters mit umgebenden Stellplatzflächen gekennzeichnet. Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen (u. a. gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile sowie Einzelbäume).

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Flachsmeer durch aufgelockerte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die überwiegend dem Wohnen dienen. Teilflächen nördlich und westlich des Plangebietes sind durch Grünstrukturen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, ist der Ortsteil Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität der ländlichen Regionen ist auch die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen von grundlegender Bedeutung, wozu auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen des Einzelhandels zählt. Das mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 verfolgte Ziel der städtebaulichen Beordnung des vorhandenen Siedlungsansatzes sowie der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes 2008, fortgeschrieben 2012, un-

ter Berücksichtigung des Entwurfs der Änderungsverordnung aus dem Jahr 2014 im Hinblick auf das im folgenden genannten Kongruenzgebot:

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen mit Einbindung in das ÖPNV-Netz möglich (Integrationsgebot).
- Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sowie deren Entwicklung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter versorgungsstandorte sowie der Versorgung der Bevölkerung durch Einzelhandelsgroßprojekte ist nicht erlaubt (Beeinträchtigungsverbot).
- Eine wesentliche Überschreitung des maßgeblichen Verflechtungsbereiches des Vorhabenstandortes durch das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes ist nicht erlaubt (Kongruenzverbot).

Die Ziele gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) werden eingehalten (siehe Kap.3.3).

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Der zeichnerischen Darstellung zufolge wird das Plangebiet sowie die Umgebung im Ortsteil Flachsmeer als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Grundsätzlich sind zukunftsweisende Umstrukturierungen in verträglicher Form zu unterstützen. Darüber hinaus sind die ländlichen Ortschaften bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist die Funktion des Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft einer bedarfsgerechten Entwicklung durch den Ausbau der Einzelhandelsstruktur unterzuordnen.

Im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung zur Verlagerung des Markant-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegensteht. Daher ist das mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 verfolgte Ziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

3.3 Stellungnahme (Auswirkungsanalyse) zur geplanten Verlagerung des Markant Supermarktes

Angesichts des mit dieser Bauleitplanung angestrebten großflächigen Einzelhandelsvorhabens wurde im Vorfeld eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg erarbeitet[1]. Durch diese Untersuchung wurden mögliche Auswirkungen auf den relevanten Einzelhandel in Flachsmeer, Ihrhove und Völlen betrachtet und bewertet. Durch die Auswirkungsanalyse wurde im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) (siehe Kap. 3.1), d.h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Abstimmungsgebot sowie Kongruenzgebot überprüft, wobei sich zusammenfassend folgende Resultate ergaben:

[1] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH, LUDWIGSBURG: Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Markant Supermarktes in Flachsmeer, Dezember 2014

- Der Standort liegt in zentraler städtebaulich integrierter Lage in Flachsmeer, so dass es sich um ein zentrales Siedlungsgebiet handelt. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.
- Der Standort befindet sich in zentraler Lage und ist städtebaulich integriert. Das Integrationsgebot wird erfüllt.
- Das Kongruenzgebot wird durch den Markant Supermarkt eingehalten. Das Erweiterungsvorhaben mit dem Schwerpunkt im periodischen Bedarf ist gegenüber der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet angemessen.
- Schädliche Auswirkungen, welche die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen (etwa durch die Aufgabe der Magnetbetriebe), sind nicht zu erwarten. Sowohl in Westoverledingen als auch in den Mittelzentren Leer und Papenburg werden keine Auswirkungen erwartet, die Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Somit werden die Ziele gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) eingehalten. Die Details der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind der vorgenannten Untersuchung zu entnehmen.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird die parallel zur Papenburger Straße (K 24) gelegene Bauzeile als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der 5. Flächennutzungsplanänderung wird der verbleibende nordwestlich anschließende Bereich des Plangebietes der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. F 19.
Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Markant-Marktes geschaffen. Um dies zu gewährleisten, wird innerhalb der Sondergebiete (SO) über die bisher zulässigen Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, sonstige Sortimente, Stellplätze) die Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1400 m² festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Anpassung der Zulässigkeit für Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 650 m² sowie sonstiger Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 410 m². Darüber hinaus erfolgt eine Abgrenzung der sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) entsprechend der Vorhaben bzw. der bereits vorhanden Nutzungen (siehe Kap. 5.1).

Die Erschließung des Plangebietes im westlichen Bereich erfolgt nicht mehr über eine im Ursprungsplan festgesetzte, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, sondern über die Anlage einer 7,50 m breiten Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird (siehe Kap.5.3 u. 5.8). Hierdurch ist eine Anpassung der Baugrenze notwendig (siehe Kap. 5.2).

Die im Ursprungsplan festgesetzte Wasserleitung (DN 125) verläuft im Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite und wird daher in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 nicht mehr als Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitung festgesetzt (siehe Kap. 5.3).

Aufgrund der geänderten Erschließungssituation im westlichen Bereich des Plangebietes ändert sich die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche bzw. die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrer Form und Lage (siehe Kap. 5.4 und 5.5).

Zudem wurde das technische Regelwerk für das Straßenwesen aktualisiert. Zukünftig erfolgt der nachrichtliche Hinweis auf das vorhandene Sichtdreieck gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen; siehe Kap. 5.6).

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 wird in der textlichen Festsetzung Nr. 15 unter den zu verwendenden Pflanzenarten auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB die im Ursprungsplan genannte Esche aufgrund des Eschensterben in der Region nicht mehr aufgeführt.

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 wird aufgrund der geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Inhalte und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 38 887 m² und besitzt eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 18 807 m².

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG abgeprüft. Unter Berücksichtigung von zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit) konnten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Trotz einer Überprüfung im Rahmen des Ursprungsplanes sind bei einer Verlagerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – damit also auch der tatsächlichen Entfernung von Bäumen bzw. Sträuchern im vorhandenen Bestand – die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuprüfen und zu beachten.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 werden sämtliche weitere Grünfestsetzungen, wie z. B. der Erhalt der Einzelbäume und der Wallhecken übernommen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände weiterhin auszuschließen sind.

4.3 Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um ein konfliktfreies Nebeneinander der im Plangebiet befindlichen und umgebenden Nutzungen zu ermöglichen, wurden die von dem Plangebiet (Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen) ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung untersucht. Anlässlich dessen hat das Institut für technische und angewandte Physik (ITAP) GmbH, Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt[2].

Innerhalb der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 erfolgt die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“(SO1 bis SO3) sowie unmittelbar angrenzend von Mischgebieten (MI1 und MI2). Künftig soll, neben dem bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter, innerhalb der sonstigen Sondergebiete, durch Betriebsverlagerung der Neubau eines Lebensmittelmarktes entstehen. Schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befindet sich zu allen Seiten des Geltungsbereiches. Daher wurden durch das vorgenannte schalltechnische Gutachten die Schallschutzmaßnahmen des Ursprungsplanes zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor den gewerblichen Geräuschimmissionen des Lebensmittelmarktes in Form von Lärmemissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten auf weitere Anwendbarkeit geprüft und übernommen. Darüber hinausgehend wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Kontingente erarbeitet.

Für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes in Flachsmeer wurden von der itap GmbH Prognoserechnungen in Bezug auf die zukünftige Geräuschbelastung der umliegenden Wohnbebauung durch den künftigen Betrieb durchgeführt, welche folgende Resultate ergaben.

- Die aus den im Bebauungsplan Nr. F 19 festgelegten Emissions- und Zusatzkontingenten ermittelten Immissionskontingente werden in Bezug auf die betrieblichen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung im Tag- und im Nachtzeitraum eingehalten.
- Die Immissionsrichtwerte für Pegelspitzen werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des begutachteten Marktes im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund fehlender Quellen keine Pegelspitzen vorhanden.
- Durch den Bau des Marktes sind keine relevanten Erhöhungen des Fahrzeugverkehrs zu erwarten, somit entstehen durch den betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen keine Konflikte.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der aus dem Ursprungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Pflasterung des geplanten Parkplatzes ist mit einer Fugenbreite ≤ 3 mm und ohne Fasung versehen.

[2] ITAP GMBH: Schalltechnisches Gutachten zu einem neuen Lebensmittelmarkt mit Back-Shop an der Königstraße 137 – 141 in Flachsmeer, Oldenburg, 18. November 2014

- Es werden lärmarme Einkaufswagen verwendet
- Der Betrieb und die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters finden ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) statt.
- Die Warenanlieferung durch LKW mit Kühlaggregat findet nur im Tagzeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr statt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf vom 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

4.5 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DER NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung des Vollsortimenters von seinem aktuellen Standort an der Papenburger Straße/Einmündung Schützenweg zur Fläche an der Königsstraße (Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“) zu schaffen. Die bisherigen Nutzungen werden durch die Betriebsverlagerung ersetzt sowie der Altstandort aufgegeben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ein vorgeprägter Einzelhandelsstandort neu geordnet. Im Rahmen der Neuordnung wird die Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1400 m² festgesetzt sowie die Zulässigkeit der Verkaufsfläche für Drogeriemärkte und für sonstiger Sortimente auf 650 m² bzw. 410 m² angepasst.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist zur Erschließung die Anlage einer 7,50 m breiten Planstraße geplant. Hierfür wird der Geltungsbereich geringfügig angepasst. Ferner wird die Baugrenze angepasst und in 3,00 m Abstand zu der Planstraße festgesetzt. Durch die Anlage der Planstraße wird zudem ein Teilbereich der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentliche Grünfläche sowie der überlagernd gem. § 9 (1) Nr 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant. Um für diesen Wegfall einen Ausgleich zu schaffen, wird der weiterhin bestehende Teil der öffentliche Grünfläche sowie der Flä-

che zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verbreitert, wodurch die Flächengröße erhalten bleibt. Die Baugrenze wird entsprechend der Verbreiterung 3,00 m in Richtung Osten versetzt.

Die weiteren für den vorliegenden Änderungsbereich geltenden Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“, behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit. Es handelt sich hierbei um die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 2, 8 bis 14 und 16 bis 17. Sie werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“ unverändert übernommen. Hierzu gehören die folgenden Inhalte:

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
  - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
  - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
  - zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich der Erläuterung der Inhalte dieser Festsetzungen wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung, in dem Umweltbericht sowie in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. F 19 verwiesen.

5.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung der Neuorganisation eines vorgeprägten Einzelhandelsstandortes. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit der Nutzung durch Vollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von 1400 m² innerhalb des sonstigen Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Planungsziel geschaffen. Darüber hinaus erfolgt aufgrund aktueller Planungen die Anpassung der Zulässigkeit für Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 650 m² sowie sonstiger Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 410 m².

Im Zuge des Verfahrens wurde für die Verlagerung des Markant-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer eine raumordnerische Beurteilung erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegensteht. Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer ausdifferenzierten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Deshalb werden die sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) entsprechend der Vorhaben bzw. der bereits vorhanden Nutzungen abgegrenzt, was eine geänderte räumliche Lage der Sondergebiete innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zu dem Ursprungsplan zur Folge hat. Es wird festgesetzt, dass je Sondergebiet nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs

mit einer Verkaufsflächenbegrenzung zulässig ist. Hieraus ergeben sich folgende textliche Festsetzungen:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Vollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende weitere Nutzungen zulässig:
- sonstige Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 410 m²,
- Stellplätze.

Aufgrund der ausdifferenzierten Neuorganisation der Sondergebiete entsprechend der Vorhaben und der damit einhergehenden Verlagerung der Sondergebiete (SO1-3) im Vergleich zum Ursprungsplan, in dem die Unterscheidung der Sondergebiete ausschließlich durch die Lärmemissionskontingente (L_{EK}) begründet war, erfolgt die Gliederung der Sondergebiete hinsichtlich der Festsetzung der Lärmemissionskontingente (L_{EK}) durch weitere Teilflächen (SO1a-c; SO 2a-b; SO3) (siehe Kap. 5.9).

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird die Baugrenze angepasst. Diese wird in 3,00 m Abstand zu der neu anzulegenden Planstraße festgesetzt (siehe Kap. 5.3). Ferner wird die Baugrenze im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ebenfalls angepasst. Die Baugrenze wird in Folge der Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche (siehe Kap. 5.4) um 4, 00 m in Richtung Osten versetzt.

5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist zur Erschließung die Anlage einer 7,50 m breiten Planstraße geplant, die als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

5.4 Öffentliche Grünfläche

Die im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche, die, mit Ausnahme des 4,00 m breiten Geh, Fahr- und Leitungsrechts, durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr 25a BauGB überlagert wird, wird in ihrer Form und Lage innerhalb des Plangebietes verändert. Dieser 3,00 m breite Streifen entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die Planstraße überplant. Der Wegfall der Fläche im westlichen Bereich wird durch die Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche um 4,00 m im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ausgeglichen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der öffentliche Grünfläche festgesetzten, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr 25a BauGB wird in ihrer Form und Lage innerhalb des Plangebietes verändert (siehe Kap. 5.4). Durch die Verlegung und Verbreiterung der zur Kompensation vorgesehenen Fläche bleibt die Flächengröße dieser erhalten.

5.6 Sichtfelder gem. RASt 06

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Papenburger Straße (K 24) werden Sichtfelder gem. RASt 06 gekennzeichnet, um eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Darüber hinaus sind im Bereich der von der Königstraße abgehenden Planstraße ebenfalls Sichtfelder gem. RASt 06 gekennzeichnet. Um die Annäherungssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, ist ein Sichtfeld freizuhalten, dessen Schenkellänge 70 m beträgt. Diese Länge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Bereiche der innerhalb der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die bereits im Ursprungsplan vorhandene Versorgungsleitung der EWE AG Niederspannung (Niederspannungskabel) wird weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Der Ausbauunternehmer hat sich bei dem Versorgungsunternehmen zu erkundigen (Erkundigungspflicht).

Die im Ursprungsplan vorhandene Wasserleitung (DN 125) wird nicht mehr festgesetzt, da sie im Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft.

5.8 Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Flächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes entfällt die Festsetzung der mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche aufgrund der geänderten Erschließungssituation durch eine Planstraße (siehe Kap. 5.3.).

5.9 Emissionskontingentierung

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet Lärmemissionskontingente (L_{EK}) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. F 19 festgesetzt (vgl. Kap. 4.3). Innerhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) sowie innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1a-c, SO2a-b und SO3) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Die Lärmemissionskontingente des Ursprungsplanes wurden durch ein Gutachten auf Anwendbarkeit geprüft und können übernommen werden (siehe Kap. 4.3). Im Ver-

gleich zum Ursprungsplan ergibt sich, aufgrund der Neuaufteilung der Sondergebiete entsprechend der Vorhaben bzw. der bereits vorhanden Nutzungen auf der ersten Gliederungsebene (SO 1-3 (siehe Kap. 5.1)), eine weitere Aufteilung sowie eine andere Bezeichnung der Lärmemissionskontingente (L_{EK}) auf der zweiten Gliederungsebene (SO1a-c; SO 2a-b; SO3), welche im Folgenden aufgezeigt wird.

Die Lärmemissionskontingente (L_{EK}) der Mischgebiete (MI) sowie die Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$) des Ursprungsplanes wurden ebenfalls auf Anwendbarkeit geprüft und werden unverändert übernommen.

Teilfläche	**Emissionskontingente L_{EK}**	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
SO_{1a}	L_{EK} = 64,5 dB (A)/m²	L_{EK} = 49,5 dB (A)/m²
$SO_{1b;}$ $SO_{2a;}$ SO_3	L_{EK} = 58,0 dB (A)/m²	L_{EK} = 43,0 dB (A)/m²
$SO_{1c;}$ SO_{2b}	L_{EK} = 50,0 dB (A)/m²	L_{EK} = 35,0 dB (A)/m²
MI_1	L_{EK} = 45,0 dB (A)/m²	L_{EK} = 30,0 dB (A)/m²
MI_2	L_{EK} = 50,0 dB (A)/m²	L_{EK} = 35,0 dB (A)/m²

Gem. DIN 45691 ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden. Entsprechend der Höhe der Unterschreitung und der Lage der Immissionsorte, ergeben sich für das Plangebiet drei Sektoren, für die die folgend dargestellten Zusatzkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Richtungs-sektor	**Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$**	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
A	$L_{EK,zus,k}$ = 10,0 dB (A)	$L_{EK,zus,k}$ = 10,0 dB (A)
B	$L_{EK,zus,k}$ = 4,0 dB(A)	$L_{EK,zus,k}$ = 4,0 dB (A)
C	$L_{EK,zus,k}$ = 0,0 dB (A)	$L_{EK,zus,k}$ = 0,0 dB (A)

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 6 durchgeführt worden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße, die im nordöstlichen Teilbereich unmittelbar an die Papenburger Straße (K 24) anschließt. Des Weiteren wird der westliche Bereich des Plangebietes über eine Planstraße, die an die Königstraße anschließt, erschlossen. Darüber hinaus bestehen weitere Zufahrtsbereiche an der Königstraße (K 60).

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über zentral gelegene Rohrleitungen in das außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken und von dort in den Königswegschloot (Gewässer II. Ordnung)

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundsnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),

- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 08.07.2015.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 16.07.2015 bis zum 17.08.2015 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 1.10.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

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

Oldenburger Straße 86 ·26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

ANLAGEN

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH, LUDWIGSBURG: Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Markant Supermarktes in Flachsmeer, Dezember 2014

ITAP GMBH: Schalltechnisches Gutachten zu einem neuen Lebensmittelmarkt mit Back-Shop an der Königstraße 137 – 141 in Flachsmeer, Oldenburg, 18. November 2014