

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

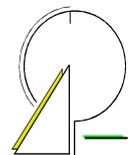


Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. F24
„Erweiterung des Edeka-Marktes“**

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F9 "Heerweg" und
des Satzungsgebietes "Papenburger Straße"

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|---|---|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 2 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 3 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 3 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 3 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 3 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 4 |
| 3.3 | Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Erweiterung des Edeka-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer | 5 |
| 3.4 | Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen | 6 |
| 3.5 | Vorbereitende Bauleitplanung | 7 |
| 3.6 | Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 3.7 | Angrenzende verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 8 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung | 8 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes | 9 |
| 4.2.1 | Gewerbelärm | 9 |
| 4.3 | Belange der Wasserwirtschaft | 12 |
| 4.4 | Belange des Denkmalschutzes | 12 |
| 4.5 | Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) | 13 |
| 4.6 | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes | 13 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. F24 | 14 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 5.4 | Verkehrsflächen | 16 |
| 5.4.1 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | 16 |
| 5.5 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken | 17 |
| 5.5.1 | Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Versickerungsgraben) | 17 |
| 5.6 | Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzfläche“ | 17 |
| 5.7 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 17 |
| 5.8 | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18 |
| 5.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 18 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 18 |
| 7.0 | VERFAHRENSÜBERSICHT | 19 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 19 |
| 7.2 | Aufstellungsbeschluss | 19 |
| 7.3 | Beteiligung der Öffentlichkeit | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 7.4 | Öffentliche Auslegung | 20 |
| 7.5 | Satzungsbeschluss | 20 |
| 7.6 | Planverfasser | 20 |

TEIL I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die Erweiterung des Edeka-Marktes „Neumann“ westlich der Papenburger Straße und südlich des Heerweges in der Ortschaft Flachsmeer planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 12. Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Planungsziel ist es, das bestehende Siedlungsgefüge in der Ortschaft Flachsmeer durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Edekas mit einem ausreichenden Warensortiment zu versorgen. In Flachsmeer wird der Edeka Supermarkt samt Bäckereifiliale und Vorkassenzone in der Papenburger Straße seit über 50 Jahren in zentraler Lage betrieben und ist an diesem Standort etabliert. In Zuge dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenvergrößerung des Lebensmittel-Edekas von derzeit 760 m² auf 1.300 m² ermöglicht werden. Der Standort, im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohngebiete erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als äußerst geeignet für dieses Vorhaben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für das nördliche Plangebiet eine Wohnbaufläche (W), für den südwestlichen Teilbereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich des Edeka-Marktes ist bereits ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bestimmt worden. Um die nötigen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F24 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird für das Plangebiet künftig ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Bebauungsplan F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich dabei an der vorhandenen Gebäudestruktur. Zudem ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im östlichen Teilbereich bestimmt, um ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und somit eine Verbindung zwischen der Straße „Heerweg“ und der Papenburger Straße (K 24) zu gewährleisten. Zur Gestaltung eines verträglichen Übergangs zur angrenzenden Wohnbebauung, werden in dem westlichen und südwestlichen Randbereich durchgängige Pflanzstreifen als grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) planungsrechtlich gesichert.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung wurde ein entsprechendes Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Krämer-Kläragesellschaft erarbeitet. Zudem wurde eine Beurteilung der Baugrundbeschaffenheit und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch das ELN Erdbaulabor Nortmoor durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen aufgenommen (vgl. Kap. 4.3/5.5).

Weiterführend wurde zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung, die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes an der Papenburger Straße (K 24) durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ZECH berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“.

Als Kompensationsfläche wird von der Gemeinde Westoverledingen im Raum Großwolde, Flur 9, Flurstück 9/9 (Gesamtgröße 4.361 m², anteilig auf 645 m²) zur Verfügung gestellt. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. F 24 (Teil II) umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer, westlich der Papenburger Straße sowie südlich der Straße „Heerweg“ und umfasst eine ca. 15.200 m² große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ besteht aus den Flurstücken 111/19, 112/35, 112/36, und 113/23. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits der bestehende Edeka-Markt, welcher mit dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert werden soll. Der restliche Geltungsbereich zeichnet sich durch Rasenfläche aus.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch angrenzende Siedlungsstrukturen, die überwiegend aus Einzelhäusern bestehen, geprägt. Weiter nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Südlich des Plangebietes grenzen verdichtete Baumstrukturen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“, 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 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumannsprüche befriedigen. Weiterführend werden für den Bereich des Plangebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

In Bezug auf die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben gelten die Vereinbarungen der regionalen Kooperation zur Einzelhandelsentwicklung des Landkreises Leer, wie sie im Rahmen der Strukturkonferenz abgestimmt wurden. Unabhängig von dieser freiwilligen Vereinbarung sind entsprechend dem geltenden Raumordnungsrecht wie bisher raumordnerische Beurteilungen geplanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben durchzuführen und die Vereinbarkeit mit ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zu prüfen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sollen daneben dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt und Einrichtungen sowie Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Zudem sollen mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten auf periodische Sortimente ausgelegt sein. Die raumordnerische Steuerung bezieht sich dabei auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Aufgrund dessen wird in Kapitel 3.3, für die vorliegende Erweiterung des Edeka-Marktes, eine raumordnerische Beurteilung durchgeführt, um den Zielen und Grundsätzen des LROP Rechnung zu tragen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Weiterentwicklung eines vorhandenen Lebensmittelbetriebes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Westoverledingen entspricht diesen Zielsetzungen.

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. Den Darstellungen zufolge wird für das Plangebiet, im Ortsteil Flachsmeer, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft - ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Daneben ist die Gemeinde Westoverledingen als Standorte mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Dieses bedeutet eine Hervorhebung einzelner Ortsteile innerhalb der Gemeinden, wobei aber die Gemeinden insgesamt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen.

In Bezug auf eine Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind die Vereinbarungen der regionalen Kooperation zur Einzelhandelsentwicklung, wie sie im Rahmen der Strukturkonferenz abgestimmt wurden, zu beachten. So sind Versorgungsfunktionen (z.B. Einzelhandel) für die Bevölkerung in zumutbarer Entfernung bereitzustellen.

Mit der an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes, wird zu einer angemessenen Versorgungsfunktion vorhandener Siedlungsflächen und somit auch der Funktionsstärkung des Ortsteils Flachsmeer beigetragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Erweiterung des Edeka-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist zu prüfen, ob diese dem § 11 (3) BauNVO unterliegen. § 11 (3) BauNVO sieht dies vor, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO).

Die Planung sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 760 m² auf 1.300 m² vor. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu prüfen. Die Ortschaft Flachsmeer ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2006 für den Landkreis Leer nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten, sind gemäß Ziffer 03 in Abschnitt 2.2 des derzeit gültigen LROP 2012 auch außerhalb der zentralen Orte zulässig, wenn sie der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen. Der Landkreis Leer hat als untere Landesplanungsbehörde folglich zu prüfen, ob das in Rede stehende Vorhaben die Voraussetzungen eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung erfüllt.

Gemäß dem LROP-Entwurf 2016 sind Nahversorgungsbetriebe Wohngebieten räumlich-funktional zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, sodass sie insbesondere für immobilere Bevölkerungsgruppen von Bedeutung sind. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der angesprochene Kundenkreis zu mehr als 50 % aus dem Umfeld des Betriebes stammt und diesen innerhalb von 10 Gehminuten beziehungsweise einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m fußläufig erreichen kann. Da die Gemeinde Westoverledingen, wie auch der Landkreis Leer im Ganzen, einen ländlich geprägten Raum darstellt, wird ein Maximalwert von 1.000 m zugrunde gelegt. Die Beurteilung kam zu dem Schluss, dass der Edeka-Markt für einen über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehenden Kundenkreis eine Nahversorgungsfunktion erfüllt, was im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung zu berücksichtigen ist. Ebenso erfüllt dieser für die umliegenden Anwohner eine wichtige Funktion für die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Es ist demnach sowohl ein räumlicher als auch ein funktionaler Zusammenhang gegeben.

Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert in der Regel eine interkommunale Abstimmung, um raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu gewährleisten und unverträgliche Konkurrenzen zwischen Städten und Gemeinden zu vermeiden. Im Zuge der Abstimmung wurden die betroffenen Kommunen, die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg sowie der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. beteiligt, wobei keinerlei Bedenken zum Vorhaben geäußert wurden.

Des Weiteren wurde eine prognostizierte Umsatzumverteilung in Höhe von 7 % bis 8 % Prozent für den Edeka-Markt herausgestellt, welches die 10 % Schwelle in Bezug auf eine Umsatzumverteilung unterschreitet. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich, dass sich die Erweiterung wesentlich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in Westoverledingen oder in anderen Gemeinden auswirkt.

Zudem sind Verkehrsbehinderungen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Papenburger Straße sowie die fußläufig zu erreichende ÖPNV-Haltestelle nicht zu erwarten. Auch wurde in der Beurteilung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen sowie eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und des Wirkungsgefüges des Naturhaushalts sowie seiner einzelnen Bestandteile, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima für unwahrscheinlich herausgestellt.

Abschließend wurde in Rahmen des Gutachtens festgestellt, dass der Standort des Edeka-Supermarktes funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden ist. Von dem Vorhaben gehen keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus, wonach es nicht als großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne der Ziffer 03 in Abschnitt 2.3 des LROP 2012 sowie der Ziffer 02 in Abschnitt 2.3 des LROP-Entwurfs 2016 anzusehen ist. Die erweiterte Edeka-Filiale erfüllt vielmehr die Voraussetzungen eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung. Um den Edeka-Markt eindeutig als Nahversorger zu kennzeichnen, werden im Zuge dieser Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente getroffen.

3.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen

Für die Gemeinde Westoverledingen liegt ein Einzelhandelskonzept vor, das als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Dieses Konzept wurde im Jahr 2016 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg zur Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung sowie der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aufgestellt. Daneben wurde eine Prüfung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben durchgeführt.

Der Ortsteil Flachsmeer besitzt neben der zweitgrößten Einwohnerzahl innerhalb der Gemeinde Westoverledingen auch eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen, einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Angeboten sowie eine positive Entwicklung als Arbeitsplatzstandort. In Flachsmeer sind die Einzelhandelsbetriebe insbesondere an der Papenburger Straße ansässig, u. a. Edeka- und Markant-Supermarkt, Textilhaus, diverse Fachgeschäfte (Blumen, Elektrowaren), Raiffeisenmarkt, Lebensmittelhandwerk. Hinsichtlich der Verkaufsfläche hat der Ortsteil „Flachsmeer“ (5.520 m²) innerhalb der Gemeinde die zweitgrößte Verkaufsfläche nach „Ihrhove“ (12.990 m²), wobei dem Ortsteil „Ihrhove“ die Funktion eines Grundzentrums im RROP zugewiesen wird (vgl. GMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, S. 21).

Laut der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose in Westoverledingen wird bis zum Prognosehorizont 2020 ein Plus von ca. 3,0 Mio. € im periodischen Bedarf erwartet. Dies ist zwar für weitere Neuansiedlungen, z. B. von Lebensmitteldiscounter, Supermärkte nicht ausreichend, allerdings können die vorhandenen Betriebe etwa durch Erweiterungen im Rahmen von Modernisierungen davon profitieren. Diese Ermittlung spricht für das vorliegende Planvorhaben und damit für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Edekas (vgl. GMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, S. 24). Des Weiteren wurde im Rahmen der Umsatzzusammensetzung herausgestellt, dass ca. 26,8 % der Kunden aus dem Umland und aus weiteren Kommunen die

täglichen Einkäufe im Lebensmittel-Edeka Neumann erledigen. Zudem wurde im Konzept ermittelt, dass beim Edeka-Supermarkt die Verkaufsfläche etwas klein ausfällt, so dass eine Erweiterung in Frage kommt. Eine Erweiterung von Edeka sollte möglichst am jetzigen Standort vollzogen werden, da Edeka aus dem südlichen Gebiet gut zu erreichen ist (vgl. GMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, S. 30).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Westoverledingen sind zum einen die Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung und zum anderen die Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Gleichwohl setzt die Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann. Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten, für die eine sog. „Sortimentsliste des Einzelhandels von Westoverledingen“ definiert wird, sollen auf das Hauptzentrum Westerstede gelenkt werden. Hierfür wurde innerhalb des Ortskerns ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Durch die räumliche Konzentration soll eine optimale Verbundwirkung innerhalb des Ortskerns entstehen, die im Hinblick auf die Verbrauchervünsche sinnvoll und notwendig erscheint. Dadurch werden Synergieeffekte zwischen den Einzelhandelsbetrieben generiert und die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler verschiedener Versorgungseinrichtungen gewährleistet. Unnötige Verkehrsvorgänge werden vermieden. Neben der Empfehlung, die jetzige Angebotspalette zu erweitern bzw. zu ergänzen, wird mit Bezug auf das Sortimentskonzept auch die Problematik der sog. Randsortimente betitelt. Um einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten zu gewährleisten, sollte demzufolge bei Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die Summe der zentrenrelevanten Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten (vgl. GMA (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, S. 32ff.).

Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente besteht die Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente, die grundsätzlich zwar auch als zentrenrelevant gelten, gleichzeitig aber eine möglichst wohnortnahe Versorgung im Grundbedarf anstreben. Wie in der raumordnerischen Beurteilung (s. Kap. 3.3) festgestellt wurde, erfüllt der Edeka-Markt in Flachsmeer eine wichtige Funktion für die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs für die umliegenden Anwohner. Aufgrund dieser Tatsache sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die vorliegende Edeka-Erweiterung allgemein zulässig. Darunter fallen Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren, Drogerie-, Parfüm-, Apothekenwaren, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Schnittblumen und Tiernahrung (vgl. „Sortimentsliste der Gemeinde Westoverledingen“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, 2016, S. 34)). Insbesondere diese Lebensmittel werden oft in Betriebsformen angeboten, die auf Großmeheneinkäufe ausgelegt. Daher unterliegen diese Nahversorgungsbetriebe höheren Anforderungen an Größe der Verkaufsfläche, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, werden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsfläche, der zulässigen Sortimente sowie der Stellplätze getroffen.

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, wird für das nördliche Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) und für den südwestlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich des Edeka-Marktes ist bereits eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bestimmt worden. Weiterführend ist für den südwestlichen Teilbereich

eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. F24 stimmt somit nicht mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes überein.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt somit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 12. Flächennutzungsplanänderung. Mit der Durchführung der 12. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst. Dementsprechend wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. F24 im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan Nr. F9 "Heerweg" (1989) sowie das Satzungsgebiet "Papenburger Straße", im Bereich Lindenstraße bis Birkenstraße, gem. § 34 (4) BauGB (1978), vor. Durch den Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ wird der Bebauungsplan Nr. F9 sowie das Satzungsgebiet in diesem Teilbereich überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesen Teilbereichen ihre Gültigkeit.

Weiterführend ist der südwestliche Teilbereich, für den derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (gem. § 34 (1) BauGB) anzusehen. Demnach gilt: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“. Aufgrund der Lage des Teilbereiches zwischen dem beordneten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F9 und dem Satzungsgebiet ist von einer Fortsetzung der vorhandenen Bebauung (hier des Edekageländes) auszugehen, wodurch ausschließlich eine Ordnungsfunktion vorliegt.

3.7 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ überplant im Südosten einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. F9 „Heerweg“ (1989) sowie im Südwesten das Satzungsgebiet „Papenburger Straße“ (Lindenstraße bis Birkenstraße) gem. § 34 (4) BauGB (1978), der Gemeinde Westoverledingen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ erfolgt eine Teilaufhebung dieses Bereiches. Die für diese Teilbereiche geltenden Festsetzungen werden demnach durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und

den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ den Planunterlagen beigelegt.

Als Kompensationsfläche wird von der Gemeinde Westoverledingen im Raum Großwolde, Flur 9, Flurstück 9/9 (Gesamtgröße 4.361 m², anteilig auf 645 m²) zur Verfügung gestellt. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. F 24 umgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro ZECH, Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen ein Lärmgutachten erstellt worden¹. Hierin wurde zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen auf Basis der zu Grunde zu legenden Betriebsbedingungen (Öffnungszeiten, Bewegungshäufigkeiten, Anliefermodalitäten etc.) und der einschlägigen Regelwerke prognostiziert.

Im Rahmen der Prognose sind zudem Pkw-Parkvorgänge von Kunden zu berücksichtigen. Anhaltswerte über die Frequentierung von Parkplätzen sind u.a. in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz oder auch im Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung angegeben. In der Parkplatzlärmstudie (Tabelle 33) wird dabei für einen kleinen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 5.000 m² eine Bewegungshäufigkeit von N= 0,1 angegeben. Im vorliegenden Fall wird von der Parkplatzlärmstudie abgewichen und mit einem Wert von N = 0,079 gerechnet. Dies resultiert daraus, dass die in der Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegten Strukturparameter der Parkplatzlärmstudie im Hinblick auf die zentrums- oder kerngebietsnahe Lage von denen der vorliegenden Planung abweichen. Zudem berücksichtigt die Parkplatzlärmstudie aufgrund des z. T. relativ alten Erhebungsstandes zu wenig, dass sich insbesondere in den letzten Jahren eine starke

¹ ZECH (ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH): SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL13012.1/01 zur Lärmsituation durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes Neumann an der Papenburger Straße 156 in 26810 Westoverledingen, Lingen, 28. Juni 2017

Verdichtung der Filialnetze der typischen Verbrauchermärkte mit Tendenz zur Ansiedlung kleinflächiger Einrichtungen mit hohem Parkplatzangebot innerhalb von Wohngebieten oder in Randlagen von Wohngebieten gebildet hat. Hiermit verbunden ist aufgrund der guten Erreichbarkeit zu Fuß oder im nichtmotorisierten Verkehr eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), die sich auf die Frequentierung der Parkplätze auswirkt. Diese Entwicklung konnte auch durch eigene Zählungen an mehreren Filialen bekannter Lebensmitteldiscounter eindeutig bestätigt werden. Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte wird im vorliegenden Fall von den Anhaltswerten der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz abgewichen und es werden die erhobenen Mittelwerte Tabelle 8 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung hat abschließend ergeben, dass durch den geplanten Betrieb des Edeka-Marktes an der Papenburger Straße im Bereich der umliegenden Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge im Sinne der gültigen Regelwerke zu erwarten sind.

Die Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschemissionen gewerblicher und industrieller Anlagen bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen, an denen es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen kommen könnte, sind an der Papenburger Straße (IP 01a - IP 07) und dem Heerweg (IP 08a - IP 13) gelegen. Hier befinden sich allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Kleinsiedlungsgebiete (WS). Das nordwestlich des Edeka-Marktes befindliche Wohnhaus und das vom Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes erfasste Gebäude (Betriebsleiterwohnhaus des Inhabers des Edeka-Marktes) wurde nicht als Immissionspunkt betrachtet. Die Betriebsleiterwohnnutzungen können nicht als Immissionspunkte festgelegt werden, da sie sich im Zuge der Immissionsberechnung innerhalb der Flächenschallquellen zur Ermittlung der Vorbelastung befinden würden, wodurch sich eine mathematisch undefinierte Situation ergibt. Der Schutzanspruch für die Betriebsleiterwohnungen kann daher nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung sichergestellt werden, sondern muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhabens geprüft und gewährleistet werden. Die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird folglich auf der Ebene der Baugenehmigung (nach dem BImSchG) abschließend geprüft. Hierbei wird auch untersucht, ob sich ggf. Beeinträchtigungen für die im Geltungsbereich zulässige Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ergeben. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Verträglichkeit mit den angeführten Nutzungen sichergestellt ist.

Für die Beurteilung der durch den geplanten Edeka-Markt hervorgerufenen anteiligen Geräuschemissionen an der umgebenden, benachbarten Wohnnutzung sind folgende Geräuschquellen relevant und wurden in der Immissionsprognose berücksichtigt:

- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschrägen, Einkaufswagen schieben)
- Anlieferung durch LKW und Verladevorgänge (einschließlich LKW-eigener Kühlaggregate)
- technische Geräte u. a. zur Kühlung
- Einkaufswagenammelstationen

Nach Auskunft des Betreibers ist eine maximale Öffnungszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorgesehen. Eine nächtliche Nutzung der Parkplatzanlage ist somit auszuschließen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm 55,0 dB(A)/m² tags und 45,0 dB(A)/m² nachts entlang der Papenburger Straße und entlang des Heerwegs zu keiner Zeit überschritten werden. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorgaben werden an der nächstgelegenen Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nachts um mindestens 6 dB unterschritten. Somit liefert der untersuchte Betrieb des Edeka-Marktes Neumann im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gewerbelärmsituation.

Im Tageszeitraum werden des Weiteren an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten bzw. auch teilweise deutlich unterschritten. Eine Gewerbelärmvorbelastung durch andere umliegende Betriebe ist hinsichtlich der Ausrichtung der Immissionspunkte direkt zum Edeka-Markt Neumann und der Entfernung der weiteren umliegenden Betriebe nicht zu erwarten.

Aufgrund der Berechnungsannahmen des schalltechnischen Berichtes werden nachfolgende schalltechnischen Vorgaben und Betriebsbedingungen bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen vorausgesetzt:

1.) Lärmarme Einkaufswagen

Auf dem Betriebsgrundstück sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Beim Einsatz lärmarmen Einkaufswagen z. B. des Herstellers Wanzl Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim oder eines akustisch vergleichbaren Typs kann nach Parkplatzlärmstudie für die Schallemission von Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit gepflasterten Fahrgassen ein um 2 dB niedrigerer Wert angesetzt werden. Darüber hinaus werden die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln in die Einkaufswagensammelboxen deutlich reduziert.

2.) Einhausung Einkaufswagensammelstation

Zur Abschirmung der Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen ist eine Einhausung der Einkaufswagensammelstation in Richtung Norden und Osten notwendig. Das Entnehmen bzw. Einführen der Einkaufswagen ist ausschließlich aus Richtung Westen möglich. Die Einhausung kann z. B. aus Glas oder Kunststoff errichtet werden und muss dabei in Richtung Norden und Osten komplett geschlossen ausgeführt werden.

3.) Warenanlieferung und Verladetätigkeit

LKW-Bewegungen (Anlieferung, Entsorgung) sowie die Verladetätigkeiten sind ausschließlich während der Tageszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

4.) Parkplatz

Die geplanten Stellplätze werden ausschließlich für die gewerbliche Nutzung des Marktes eingerichtet und von deren Kunden genutzt. Die Nutzung der Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) an Werktagen beschränkt.

5.) Außenliegende Aggregate

Für die geplante Technik im Bereich der Erweiterung (über Dach) ist ein maximaler Schalleistungspegel von $L_w \leq 80$ dB(A) (einzeltonfrei) zulässig.

Folglich ist von den durch die betrachteten Gewerbenutzungen insgesamt verursachten Immissionsbeiträgen von keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Sinne der anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen - auch in Hinblick auf die Gesamtgewerbelärmbelastung - auszugehen. Trotz dessen sind zur Sicherstellung der Einhaltung der Geräuschimmissionen die oben aufgeführten Schutzmaßnahmen (vgl. Betriebsbedingungen Nr. 1.)-5.)) zu beachten.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die mit dem Planvorhaben, innerhalb der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2), verbundene Flächenversiegelung erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers hat das Ingenieurbüro Krämer-Kläragesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das anfallende Oberflächenwasser soll laut des Gutachtens dabei in einem neu zu erstellenden Versickerungsgraben innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert werden. Die vorab durchgeführte Beurteilung der Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit (KS-Wert-Bestimmung) des im Plangebiet anstehenden Bodens des Gutachterbüros ELN Erdbaulabor Nortmoor (Stand: Mai 2017) hat ergeben, dass die Voraussetzungen innerhalb des Planungsgebietes für den neu zu erstellenden Versickerungsgraben dabei erfüllt werden.

Die Versickerung wird demnach direkt innerhalb des Bebauungsplangebietes über z. B. eine Rigolenversickerung oder eine Grabenversickerung gesichert. Der Versickerungsgraben ist eine Variante der Muldeversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung des Regenwasserzuflusses berücksichtigt wird. Hierbei kann also die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Der Versickerungsgraben sollte immer so bemessen werden, dass es nur kurzzeitig unter Einstau steht. Die Sohlebenen und -linien sollten immer horizontal hergestellt werden. Die Grabensohle soll des Weiteren zu den Einlaufbereichen geneigt werden, um einer Kolmation im gesamten Grabenbereich vorzubeugen. Der neu zu erstellende Versickerungsgraben ist dabei für eine angeschlossene Fläche von 1,52 ha auszulegen. Der Versickerungsgraben erhält eine Böschungeneigung vom i. M. 1:1, eine Sohlbreite von rd. 1,50 m und eine Tiefe von rd. 1,30 m. Bei einem Maximaleinstau von 1,00 m und einem Freibord von rd. 0,30 m ergibt sich eine erforderliche Grabenlänge von rd. 180 m sowie eine erforderliche Fläche von rd. 750 m².

Die hierzu notwendige Fläche wird bereits im vorliegenden Bebauungsplan in ausreichender Größe planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.5). Mit den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wird folglich eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt, wodurch den Belangen der Wasserwirtschaft ausreichend Rechnung getragen wird.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

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

oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die historische Recherche hat ergeben, dass das Grundstück früher eine Kolonistenstelle in Flachsmeer war. Zu dem Zeitpunkt des Grundstückskaufs der Familie Neumann, im Jahr 1908, war das Land bereits bebaut und wurde weiterhin als Kolonistenstelle mit Kleinviehhaltung genutzt. Zudem wurde das Grundstück als Weide, Acker und als Anbaufläche für Gemüse und Kartoffeln genutzt. Im Jahr 1966 wurde daraufhin der Lebensmittelladen gebaut. Dieser Laden wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und erneuert. Im Jahr 1989 wurde das Kolonistenhaus abgerissen und ein neues Wohnhaus am Heerweg errichtet. Folglich können für das Plangebietes weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastung jeglicher Art festgestellt werden. Auch aufgrund der Tatsache, dass der Edeka bereits an diesem Standort gebaut wurde und im Rahmen dieses Bauvorgangs keine vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung zu Tage getreten sind, wurde für das Plangebiet keine Verdachtsfläche ermittelt. Darüber hinaus wurde auch durch die Aufschlussbohrung zur Beurteilung der Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens, durchgeführt durch das Erdbaulabor Nortmoor, kein auffälliger Boden gefunden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung (Kolonistenstelle/Lebensmittelgeschäft) und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

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

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

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

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. F24

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Edeka-Marktes im Ortsteil Flachsmeer geschaffen werden. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem bereits vorhandenen Edeka-Marktes.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, bedarf es der weiteren Regelung der im sonstigen Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausschließlich die zur Verwaltung des Gebäudes und der Gesamtanlage dienenden Räume des im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsgeschäfts und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einschließlich der notwendigen technischen Nebenräume zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 1).

Weiterführend werden zur Begrenzung der Einzelhandelsnutzung und der eindeutigen Kennzeichnung des Edeka-Marktes als Nahversorger, in Anlehnung an die raumordnerische Beurteilung (s. Kap. 3.3), Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente und der Verkaufsfläche getroffen. Demnach ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausschließlich ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Daneben sind folgende Nutzungen zulässig: eine Bäckerfiliale mit max. 20 m² Verkaufsfläche, eine eigene Metzgerei, sowie ein integrierter Friseur. Diese Nutzungen sind dabei auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Hinsichtlich der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten oder die einsehen, sowie auch diese, die aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten werden können (vgl. BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, <http://www.bverwg.de/>). Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden.

Um der Funktion eines Nahversorgungsbetriebes nachzukommen, sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) auf mindestens 90% (= 1170 m²) der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten. Darunter zählen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren, Drogerie-, Parfüm-, Apothekenwaren, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Schnittblumen

und Tiernahrung, welche im Plangebiet allgemein zulässig sind (§1 (9) BauNVO). Die restlichen 10 % der Gesamtverkaufsflächen dürfen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgestattet werden, wobei branchentypische Randsortimente zu wählen sind (Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Antiquitäten, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Kissen, Decken, Uhren, Schmuck, Foto/Zubehör, Optik, Akustik, Musikalien, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Heimtextilien, Gardinen/Zubehör, Fahrrad/Zubehör) (s. textl. Festsetzung Nr. 3 und 4). Somit trägt das Planvorhaben zur Sicherung des bereits etablierten Standortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs bei.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Folglich wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zur Realisierung von Einzelhandelsstrukturen einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Folglich wird ein nutzungsgerechter Spielraum für die angestrebte Entwicklung bzw. ein optimaler Ausnutzungsgrad der angebotenen Sondergebietsfläche geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur Vermeidung von überdimensionalen Baukörpern sowie in Anlehnung an die Bestandsgebäude wird im gesamten Plangebiet einheitlich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung bzw. die geplanten Erweiterungsmaßnahmen maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen.

Darüber hinaus wird für den gesamten Geltungsbereich eine Firsthöhe $FH \leq 8,00$ m festgesetzt. Ergänzend dazu ist eine Traufhöhe $TH = 4,00$ m bestimmt. Dementsprechend ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung und vermeidet zugleich eine Überdimensionierung der Baukörper.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (s. textl. Festsetzung Nr. 8). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich zukünftige Neubauten innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen“ an die nördlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Strukturen anpassen. Überdimensionierte Gebäudekomplexe, die das Ortsbild negativ beeinflussen, werden hierdurch vermieden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem sonstigen Sondergebiet (SO) durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie entlang der Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Versickerungsgraben“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Lediglich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 5,00 m bestimmt, um dem in diesem Bereich derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan F9 "Heerweg" (1989) und den dort vorhandenen Bestandsstrukturen Rechnung zu tragen. Weiterhin orientiert sich die Baugrenze entlang der Papenburger Straße (K 24) an der östlichen Gebäudewand des Bestandgebäudes.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts und den damit einhergehenden Nutzungen erforderlichen Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Weiterführend sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aus städtebaulicher Sicht wird in dem Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ eine Regelung der Zufahrtssituation vom Heerweg aus getroffen. Lediglich innerhalb des Geh- und Fahrrechtes ist ein verkehrlich günstiger Anschluss an den Heerweg gegeben. Diesbezüglich wird zwischen der Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bis zur nordöstlichen Baugrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Nr. 11 BauGB bestimmt.

In der Planzeichnung befindet sich zudem ein Hinweis, dass bezüglich der Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Emissionen keine Schadensersatzansprüche gegen dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Weiterhin hat eine Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Papenburger Straße (K 24) in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

5.5.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Versickerungsgraben)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines neu zu erstellenden Versickerungsgrabens erforderlich.

Der Graben wird laut dem Oberflächenentwässerungsgutachten, der Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel (Stand: März 2018), mit einer Breite von 4,50 m aufgenommen und zusätzlich ein 3,00 m breiter Unterhaltungstreifen hinzugerechnet, um die Bewirtschaftung dieser Fläche zu gewährleisten. Demnach wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" entlang der privaten Grünfläche eine 7,50 m breite Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Versickerungsgraben“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsgraben) ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.6 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzfläche“

Um einen verträglichen Siedlungsrand der geplanten Bebauung zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu schaffen, wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ eine private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Anpflanzfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sichergestellt (vgl. Kap. 5.6). Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird durch eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sichergestellt, sodass sich die geplante Gebäudestruktur optisch in die Umgebung einfügt und ein verträglicher Siedlungsrand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gebildet wird. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

5.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Daneben sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. textl. Festsetzung Nr. 10 und 11).

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion und der Verbindung zwischen der Straße „Heerweg“ und der Papenburger Straße (K 24) wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Allgemeinheit erhält für die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche das Recht, diese als Fuß- und Radweg sowie zur Überfahrt mit dem PKW zu nutzen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Straße „Papenburger Straße“ (K 24).

• ÖPNV

Das Plangebiet wird im Osten mit der Haltestelle „Flachsmeer Neumann“ und der dort verkehrenden Buslinie 600 erschlossen.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze 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**
Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers hat das Ingenieurbüro Krämer-Klärgesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das Oberflächenwasser wird in einem neu zu erstellenden Versickerungsgraben zurückgehalten und versickert. Hierfür wird ein Versickerungsgraben innerhalb des Plangebietes angelegt. Die hydraulische Nachweisführung (Retention, Jährlichkeiten, Einleitungsstellen) wurde mit dem Landkreis Leer (Untere Wasserbehörde) abgestimmt.
- **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 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

7.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 27.03.2018 bis zum 27.04.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2018 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

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