

Name: Heidi Harders  
Az.: 61 26 02/24  
Datum: 03.05.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes F 24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ in der Ortschaft Flachsmeer bei gleichzeitiger Teilaufhebung des Satzungsgebietes gem. § 34 (4) BauGB „Papenburger Straße“ (Lindenstraße bis Birkenstraße) und Teilaufhebung des Bebauungsplanes F 9 „Heerweg“

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> 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.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Bebauungsplan F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ festgesetzt..

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB fand durch eine frühe Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.11.2017 um 19.00 Uhr in der Begegnungsstätte Flachsmeer statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2017 – 18.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß §4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und privater Bürger wurden abgewogen und, soweit erforderlich, in den Plan eingearbeitet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.03.2018 – 27.04.2018 vorgestellt. Die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und privater Bürger wurden abgewogen und, soweit erforderlich, in den Plan eingearbeitet.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Steuerung einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung wurde ein entsprechendes Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Krämer-Klärgeellschaft 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.

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.

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.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden, welche durch die zulässige Versiegelung entstehen. Grünordnerische Maßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen werden auf der festgesetzten Anpflanzfläche umgesetzt. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird über Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Kompensationsflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

#### Abwägungsvorgang

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Kompensationsflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

Der Bebauungsplan F 24 wurde vom Rat der Gemeinde Westoverledingen am 20.06.2018 als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Leer seit dem 15.04.2019 rechtskräftig.

Westoverledingen, den 03.05.2019

H. Harders