

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer

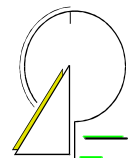


12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

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: 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	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Erweiterung des Edeka-Marktes in der Ortschaft Flachsmeer	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbelärm	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DER 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Aufstellungsbeschluss	9
7.3	Öffentliche Auslegung	9
7.4	Feststellungsbeschluss	9
7.5	Planverfasser	10

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. Hierfür wird die Aufstellung die 12. Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ notwendig.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei lediglich einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F24 ab. Dies resultiert daraus, da der überwiegende Teil der hierin als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen bereits als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt wird.

Ziel dieser Planung ist, 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 bestehenden Edeka-Marktes ist bereits ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bestimmt worden. Zur Umsetzung des Planungsziels wird folglich ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Weiterführend erfolgt mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Gewerbelärms die Verträglichkeit des Vorhabens über eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung nachgewiesen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind zudem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ verfasst und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F24 abschließend

aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. F24 gilt daher gleichermaßen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung mit einer Flächengröße von ca. 8.000 m² befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer, westlich der Papenburger Straße (K 24) sowie südlich der Straße „Heerweg“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich bereits der bestehende Edeka-Markt sowie ein Gebäude für die Verwaltung des Lebensmittelmarktes. Der restliche Geltungsbereich zeichnet sich durch Rasenfläche aus.

Das Umfeld des Plangebiets 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 die 12. Flächennutzungsplanänderung, 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. GVBI 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 zu zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche 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 Versorgungsstruk-

turen 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. Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. F24 werden aufgrund dessen Festsetzungen bezüglich der Verkaufsfläche getroffen sowie eine raumordnerische Beurteilung durchgeführt, um den Zielen und Grundsätzen des LROP Rechnung zu tragen.

Das verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Weiterentwicklung eines vorhandenen Lebensmittelbetriebes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Westoverledingen entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung.

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.

Die 12. Flächennutzungsplanänderung wird dabei keine Auswirkungen auf die naturräumliche Landschaftseinheit haben, sodass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. 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 die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschritten wird. Da die Ortschaft Flachsmeer im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2006 für den Landkreis Leer nicht als Zentraler Ort ausgewiesen ist, ist in diesem Fall zu untersuchen, ob der Edeka-Markt Neumann der wohnortbezogenen Nahversorgung dient. Der Landkreis Leer hat als untere Landesplanungsbehörde folglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft, 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 immobileren 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. 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente getroffen.

3.4 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 ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bestimmt worden.

3.5 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. Die konkreten Gebietsentwicklungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ bestimmt.

Mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung werden somit die städtebaulichen Voraussetzungen im Hinblick auf eine funktionsgerechte Einzelhandelsentwicklung geschaffen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F24 gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 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 werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ erfolgt daher eine gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden Geräuschimmissionen und -emissionen. Dieses Lärmgutachten ist durch das Ingenieurbüro ZECH, Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen erstellt worden¹. Hierin wurde zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, 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. Im Hinblick auf die Gesamtgewerbelärmbelastung werden zudem im Bebauungsplan Nr. F24 schalltechnischen Vorgaben und Betriebsbedingungen betitelt. Folglich ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

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.

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, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“, ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die mit dem Planvorhaben 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. Gemäß diesem ist für die Ableitung des Niederschlagswassers die Anlage eines neu zu erstellenden Versickerungsgrabens erforderlich. Die hierzu notwendige Fläche wird im Bebauungsplan Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ in ausreichender Größe planungsrechtlich gesichert.

Folglich wird 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 DER 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an wohnortbezogenen Nahversorgungseinrichtungen wird der bestehende Edeka-Markt innerhalb der 12. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
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 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**
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 im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. F24 „Erweiterung des Edeka-Marktes“ planungsrechtlich gesichert. 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 15.11.2017 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung „Einzelhandel“ 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 der 12. Flächennutzungsplanänderung „Einzelhandel“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung vom 05.10.2018 bis zum 05.11.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 12. Flächennutzungsplanänderung „Einzelhandel“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 12.12.2018 beschlossen.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 12. Flächennutzungsplanänderung „Einzelhandel“ 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*