

# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. J 6 A

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

*(VEREINFACHTE ÄNDERUNG IM VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB)*

---

**GEMEINDE MOORMERLAND**  
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : PAPENBURG, APRIL 2024

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN .....	1
2.1 KARTENMATERIAL.....	1
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.3 DERZEITIGE NUTZUNGSBEDINGUNGEN.....	2
<b>2.3.1 Anlagen- und Betriebsbeschreibung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3.2 Betriebszeiten / Personal .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3.3 Hygiene .....</b>	<b>6</b>
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE .....	7
3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP).....	7
3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	7
3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	8
3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG / URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN .....	8
<b>3.4.1 Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>3.4.2 Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>3.4.3 Hinweise .....</b>	<b>11</b>
3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS.....	13
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE .....	14
4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	14
4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	15
4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT .....	16
4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES.....	17
4.5 ALTABLAGERUNGEN .....	18
4.6 KAMPFMITTEL .....	18
4.7 KILMASCHUTZ .....	18
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	19
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	20

5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	20
5.4	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	21
5.5	HINWEISE .....	21
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	24
7.0	FLÄCHENBILANZ .....	25
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE .....	26
8.1	REFERENZLISTE DER QUELLEN .....	26
8.2	PLANVERFASSER .....	28

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPAN ZUM ÄNDERUNGSBEREICH, OHNE MAßSTAB .....	29
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM (VHB) URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. J 6 A INKL. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG .....	30
ABB. 3:	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN.....	31
ABB. 4:	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM ÄNDERUNGSBEREICH.....	32
ABB. 5:	LUFTBILD MIT ERWEITERUNGSKONZEPT ZUM ÄNDERUNGSBEREICH.....	33
ABB. 6:	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	33
ABB. 7:	AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MOORMERLAND EINSCHLIEßLICH 37. ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000 .....	34

## ANHANG

1. Änderung zum Erlaubnis Antrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 25.03.2019, Genehmigung vom 09.12.2019, Az: III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PG-329/2019) für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B in der Gemeinde Moormerland, Landkreis Leer, Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg,

Verkehrsuntersuchung Nahversorger Moormerland, IRS. Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR, Varel, 27.04.2022

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose - „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 6 B in 26802 Moormerland“ (Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen), Bericht Nr. L-5723-01, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsanlass für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors, nördlich angrenzend zum Betrieb einen Nahversorger zu errichten. Hierzu wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“ aufgestellt. Damit der Nahversorger mit seiner Verkaufsfläche errichtet und die notwendige Größe der Stellplatzanlage geschaffen werden kann, muss der Geltungsbereich des B-Plan Nr. J 6 A am westlichen und südlichen Bereich verkleinert werden. Die ursprünglich angedachte Erschließung wird angepasst und die notwendigen Stellplätze in das Stellplatzkonzept des Nahversorgers integriert, jedoch baulich voneinander abgegrenzt. Der der Ursprungsplanung zugrunde liegender Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend angepasst.

Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. Kapitel 2.3 und 3.4). Da im Zusammenhang mit dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich die Erschließung über die Schmiedestraße angepasst und die Stellplatzsituation neu organisiert wird, wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Wenn, dann war dies bereits durch den Ursprungsbebauungsplan grundsätzlich möglich. Gemäß den Ausführungen im Kapitel 4.1 zum Themenbereich „Natura-2000-Gebiete“ bestehen aufgrund der großen Entfernungen / Abstände zu diesen Flächenbereichen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 22b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Im Zusammenhang mit der Änderung (Erschließung, Stellplatzsituation) bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schädlichen Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB). Dies war bereits durch den Ursprungsbebauungsplan unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (u.a. Kreisstraße, Wohnbebauung) beachtlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A „Erweiterung Fleischerei Eckhoff“ wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, bezogen über das Landesamt für

Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, erstellt.

## 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A „Erweiterung Fleischerei Eckhoff“ liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Jheringsfehn.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Westerwieke mit anliegender Wohnbebauung, im Norden durch die Schmiedestraße mit anliegender Wohnbebauung, im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt und anteilig durch den vhb B-Plan Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“ gegenüber der Ursprungsplanung verringert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.306 m<sup>2</sup> und ist somit ca. 1.334 m<sup>2</sup> kleiner als der Ursprungsbebauungsplan.

## 2.3 DERZEITIGE NUTZUNGSBEDINGUNGEN

Dem Ursprungsbebauungsplan liegen die nachfolgenden Rahmenbedingungen zugrunde, die durch diese Änderung nicht wesentlich geändert werden. Die Inhalte/Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) sind im Kapitel 3.4 enthalten.

- Ersatz der vorhandenen Räucheranlage durch eine moderne Einrichtung, damit:
- Erhöhung der Räucherkapazität von 2,5 auf 5 t/Woche
- Erweiterung der Kühlräume und Änderung der Kälteanlage (Ergänzung um dezentrale Kälteanlagen)
- Einrichtung einer Konservenherstellung mit einer Kapazität von ca. 1,5 t/Tag. Dieser Betriebsteil fällt damit unter Ziffer 7.4.1.2 (V) der 4. BImSchV „Anlagen zur Herstellung von Nahrungs- oder Futtermittelkonserven mit einer Produktionskapazität von 1,0 t bis weniger als 75 t Konserven je Tag.
- Bauliche Änderungen: Erweiterung des Gebäudes zur Vergrößerung der Kühlräume, der Produktionsräume und des Lagers sowie Änderung der Anlieferrampe.

Aktuell gelten gemäß der BImSch-Genehmigung vom 05.12.2022 (M2.120.06/99/EMD22-004-01; Änderung der Abluftreinigungsanlage) die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Fleischerei D. Eckhoff:

- Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Kapazität von 4 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Lebendgewicht je Tag bei sonstigen Tieren (Nr. 7.2.3V)
- Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionskapazität von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen 1. Anlagen in Gaststätten oder 2. Räuchereien mit einer Produktionskapazität von weniger als 1 Tonne Fleisch oder Fischwaren je Woche (Nr. 7.5.2V)
- Anlagen zur Herstellung von Nahrungs- oder Futtermittelkonserven aus tierischen Rohstoffen, allein, ausgenommen bei Verarbeitung von ausschließlich Milch, oder mit pflanzlichen Rohstoffen, mit einer Produktionskapazität von 1 Tonne bis weniger als P Tonnen Konserven je Tag gemäß Mischungsregel\*, ausgenommen Anlagen zum Sterilisieren oder Pasteurisieren dieser Nahrungsmittel in geschlossenen Behältnissen (Nr. 7.4.1.2V)

In nachfolgender Tabelle ist der derzeitige Betrieb (Ursprungsbebauungsplan) übersichtlich zusammengefasst.

Betriebsteil/Einrichtung	Kapazität (B-Plan J 6 A)	4. BImSchV
Schlachtbetrieb	30 t/Woche	7.2.3 (V)
Räucherei	5 t/Woche	7.5.2 (V)
Konservenherstellung	1,5 t/Tag	7.4.1.2 (V)

### 2.3.1 ANLAGEN- UND BETRIEBSBESCHREIBUNG

#### ANLIEFERUNG/STALL

Die Anlieferung der Tiere erfolgt hauptsächlich mit Schlepper und Anhänger, ggfls. auch durch Kleintransporter mit Viehanhänger oder LKW. Die Fahrzeuge fahren rückwärts an das Tor des Stallgebäudes im Bereich der östlichen Fassade. Die Tiere werden in den Stall geführt, in dem sie sich bis zur Schlachtung aufhalten. Hier wird auch die Lebendtieruntersuchung vom Veterinär durchgeführt.

Die Anlieferung für Schweine erfolgt montags von 5:00 bis 7:00 Uhr, die Rinder werden donnerstags von 6:00 bis 8:00 Uhr angeliefert. In Feiertagswochen verschieben sich ggfls. die Schlachttag.

Die abgeladenen Tiere werden von der Rampe in den Wartestall mit einer Stallkapazität von ca. 50 Tieren (Schweinen) geführt.

Der bei der Reinigung der Fahrzeuge sowie im Stall anfallende Mist wird in einem geschlossenen Container gesammelt, im Konfiskatraum zwischengelagert und nach Bedarf abgefahren.

#### SCHLACHTUNG

Die Schlachtung der Tiere erfolgt jeweils am Tag bis ca. 12:00 Uhr, montags für Schweine und donnerstags für Rinder. Die wöchentlich verarbeiteten Mengen belaufen sich auf 10 t Schweine und 20 t Rinder, d.h. insgesamt 30 t/Woche. Ergänzend werden ca. 10 Schafe/Lämmer die Woche geschlachtet.

Die Schweine gelangen vom Stall aus in die sog. Tötefalle und werden dort mit einer Elektrozange getötet. Anschließend werden die Tierkörper zur weiteren Verarbeitung an einer Hängebahn befestigt. Über einer Entblutwanne werden die Tiere gestochen und können Entbluten. Das Blut wird aufgefangen und mittels einer Pumpe dem Behälter für Blut im Konfiskatlager zugeführt. Nach dem Ausbluten gelangen die Tierkörper in die Brüh- und Enthaarungsmaschine. Danach werden die Tiere auf verbliebene Unreinheiten untersucht und ggfls. nachgeflämmt. Nach der Enthaarung werden die Tierkörper geöffnet und die Darmpakete und Innereien entnommen. Die Darmpakete gelangen ins Konfiskatlager, die Innereien werden in den Kühlraum verbracht. Anschließend werden die Schlachtkörper in Hälften geteilt, gereinigt und der Fleischuntersuchung zugeführt, bevor sie in den Kühlraum verbracht werden oder unmittelbar in die Weiterverarbeitung gelangen.

Die Rinder gelangen vom Stall aus in die sog. Tötefalle und werden dort mit einem Bolzenschussgerät getötet. Anschließend werden die Tierkörper zur weiteren Verarbeitung an einer Hängebahn befestigt. Über einer Entblutwanne werden die Tiere gestochen und können Entbluten. Das Blut wird aufgefangen und mittels einer Pumpe dem Behälter für Blut im Konfiskatlager zugeführt. Nach dem Ausbluten werden die Tierkörper auf eine sog. Schrage gelegt und das Fell aufgetrennt und befestigt. Durch erneutes Hochziehen der Tierkörper wird das Fell abgezogen. Nach der Enthäutung werden die Tierkörper geöffnet und die Darmpakete und Innereien entnommen. Die Darmpakete gelangen ins Konfiskatlager, die Innereien werden in den Kühlraum verbracht. Anschließend werden die Schlachtkörper in Hälften geteilt, gereinigt und der Fleischuntersuchung zugeführt, bevor sie in den Kühlraum verbracht werden oder unmittelbar in die Weiterverarbeitung gelangen.

## KÜHLRAUM

Die bei der an zwei Wochentagen erfolgenden Schlachtung anfallenden Tierhälften werden bis zur Weiterverarbeitung im Kühlraum gelagert. Es stehen 7 Kühlräume (Temperatur ca. 0 bis 7 °C) und zwei Tiefkühlräume (Temperatur ca. -18 °C) zur Verfügung. Die baulichen Maßnahmen beinhalten eine Erweiterung der Kühlräume. Bei der Platzierung im Gebäude wurde hierbei auf Optimierung der logistischen Abläufe geachtet.

Gegenstand der anstehenden Umbaumaßnahmen ist die Änderung der Kälteanlage. Bisher erfolgte die Erzeugung der Kälteenergie durch ein zentrales Aggregat. Zukünftig wird die Kälteenergie verbrauchernah durch auf dem Dach montierte luftgekühlte Verflüssigungssätze bereitgestellt. Jede Funktionseinheit ist mit einer separaten Anlage ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über die jeder Funktionseinheit zugeordneten Steuerungszentrale.

Die Aggregate sind mit schallgedämmten Wetterschutzgehäusen ausgerüstet und werden mit CKW-freien Kältemitteln (R134a, R449a, R404a) betrieben. Die luftgekühlten Verflüssigungssätze unterliegen nicht der 42. BImSchV.

## ZERLEGUNG / PRODUKTION

Nach der Auswaage der gekühlten Schlachtkörper wird der weitere Verwendungszweck bestimmt und danach die weitere Verarbeitung (Schnittführung) festgelegt. Der Arbeitsraum ist auf 14 °C gekühlt, die Arbeitsabläufe sind so organisiert, dass die zulässige Innentemperatur von max. 7 °C (Frischfleisch) nicht überschritten wird. Je nach Verwendungszweck werden die Schlachtkörper entbeint, in einzelne Fleischteile zerlegt und ggf. in separaten Behältern für die Produktion bereitgestellt. Für die Zerlegung werden spezielle Maschinen eingesetzt, welche die Fleischstücke entsprechend den Anforderungen exakt in Würfel oder Scheiben portionieren. Die einzelnen Teilstücke werden anschließend je nach Bestimmung vakuumverpackt oder in Kisten bzw. auf Paletten wieder ins Kühlhaus oder in den Gefrierraum verbracht. Ebenso erfolgt hier die Konditionierung der Fleisch- und Wurstwaren für die Räucherei.

In der Warmfleischzerlegung darf schlachtwarmes Fleisch unter bestimmten Bedingungen hinsichtlich Verwendungszweck und Verweildauer direkt nach der Schlachtung des Tieres zerlegt werden. Nach dem Zerlegen ist dieses Fleisch weiter zu verarbeiten oder ebenfalls der Kühlung zuzuführen.

In der Produktion wird das vorbereitete Fleisch weiter verarbeitet zu verkaufs- und transportfähigen Produkten. Das Fleisch wird hierzu in verschiedenen Anlagen zum Teil durch Kochen vorbereitet, portioniert und vakuumverpackt. Hierzu stehen verschiedene moderne Aggregate zur Verfügung.

Der Versand erfolgt z.T. durch eigene Auslieferfahrzeuge oder durch Fremdbholung. Ein Teil der Waren wird im eigenen Laden verkauft.

Angegliedert an diese Betriebseinheit ist auch die Sattenwaschanlage, in der gebrauchten Satten (=Mehrweg-Transportkästen für Fleisch) gereinigt und zur weiteren Verwendung bereitgestellt werden.

## KONFISKATLAGER

Die Schlachtnebenprodukte (Felle, Hörner etc.) und das Blut werden im gekühlten Konfiskatraum bis zur Abholung gelagert. Weiterhin werden hier der bei der Anlieferung anfallende Mist sowie die Magen-/Darminhalte gelagert. Die Lagerung erfolgt jeweils in Rollcontainern bzw. im Blutkübel. Der Konfiskatraum ist gekühlt, so dass aus der Lagerung und Abholung der Schlachtnebenprodukte keine relevanten Geruchsemissionen resultieren.

## RÄUCHEREI

Die Fleischerei Diedrich Eckhoff verfügt über eine Räucheranlage mit einer derzeit genehmigten Räucherleistung von 2,5 t geräucherte Waren pro Woche. Diese Betriebseinheit soll zukünftig mit einer erhöhten Durchsatzleistung von 5 t pro Woche betrieben werden. Zur Erreichung der zukünftig geplanten Räucherleistung werden drei Rauch- und Kochanlagen mit Nachverbrenner der Firma Fessmann eingesetzt.

Bei der Anlage Turbomat T 3000 mit Raucherzeuger RZ 325 und Nachverbrenner NV 1.2 handelt es sich um eine Universalanlage zum Trocknen, Heißräuchern, Kalträuchern und Kochen von Fleisch- und Wurstwaren. Die Anlage ist gasbeheizt und verfügt über einen Glimmraucherzeuger für Hackspäne. Die Befeuchtung des Innenraumes erfolgt mittels Frischwasservernebelung.

Die Anlage verfügt über eine Steuerung, die eine Vielzahl von Programmen und eine exakte Regelung der Kammertemperatur, der relativen Luftfeuchtigkeit und Zeiten ermöglicht sowie jederzeit alle Werte und Funktionen digital anzeigt.

Die Hackspäne gelangen durch einen trichterförmigen Vorratsbehälter zur Glimmzone, in der ein elektrischer Heizstab die Späne zündet. Die Abglimmrückstände werden vom Aschekasten aufgenommen. Der erzeugte Rauch wird von der Anlage angesogen und in der Kammer mit Luftumwälzung an die zu räuchernde Ware geführt.

Im Räucherbetrieb wird die Anlage im Umluftbetrieb mit einer eingestellten Frischlufttrate von 40 m<sup>3</sup>/h gefahren und dadurch der Abgasvolumenstrom gemindert.

Die Anlage ist mit einer elektro-katalytischen Nachverbrennungsanlage ausgerüstet, in der gas- und partikelförmige Schadstoffe unter Einfluss eines Edelmetallkatalysators bei einer Temperatur von 550 bis 600 °C zu Kohlendioxid und Wasser oxidiert werden. Die Abgabe von Räuchergas ist nur möglich, wenn die Abgasreinigung die erforderliche Mindesttemperatur erreicht hat. Durch die Anlage wird die Einhaltung einer Massenkonzentration an Gesamt-C von kleiner als 50 mg/m<sup>3</sup> sowie des Formaldehyd- Grenzwertes von 20 mg/m<sup>3</sup> in der Abluft sicherstellt. Die Anlage ist so geschaltet, dass nur das Abgas der Räucherphase die Nachverbrennungsanlage durchströmt.

Der Kochprozess erfolgt im Umluftbetrieb unter Sattampfatmosfera im geschlossenen System. Durch Einleiten von Frischdampf aus dem Dampferzeuger wird eine temperaturgesteuerte, nahezu gesättigte Dampfatmosfera geschaffen zum Kochen von Fleisch- oder Wurstwaren. Anfallendes Kondenswasser wird der Abwasserbehandlung zugeführt.

## KONSERVENHERSTELLUNG

Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsantrags ist die Erweiterung der bestehenden Konservenproduktion von < 1 t/Tag auf ca. 1,5 t/Tag. Damit fällt dieser Bereich unter Ziffer 7.4.1.2 (V) der 4. BImSchV.

In der Konservenherstellung wird das Fleisch aus der Zerlegung ggfls. durch Zugabe von Gewürzen, mischen und zerkleinern für die Abfüllung in Gläser oder Blechdosen vorbereitet. Die Abfüllung in die sterilisierten Behälter erfolgt halbautomatisch oder manuell. Anschließend werden die Konserven durch Erhitzen haltbar gemacht.

## ABWASSERBEHANDLUNG

Im gesamten Betrieb wird durch gutes „Housekeeping“ bzw. angemessene Verhaltensweisen dazu beigetragen, dass möglichst geringe Mengen an Schlachtnebenprodukten und sonstigen Verunreinigungen in das Abwasser gelangen. Abwasserströme mit festen Bestandteilen werden über eine Siebschnecke geführt, die abgetrennten festen Bestandteile werden im Konfiskatraum bis zur Abholung gesammelt. Hierdurch kann die Schmutzlast des Abwassers bereits entscheidend reduziert werden.



Alle Schmutzwassereinfläufe (Gullys) sind mit einem Gitter versehen, wodurch eine grobe Siebung stattfindet und eine Verstopfung von Abwasserleitungen verhindert wird.

Das im Betrieb gesammelte Abwasser wird über einen Fettabscheider und einen Schlammfang geführt und (indirekt) in das kommunale Abwassersystem abgegeben.

#### DAMPFERZEUGER

Zur Bereitstellung der erforderlichen Wärmeenergie wird ein erdgasbetriebener Dampferzeuger mit einer Leistung von 850 kg Dampf pro Stunde eingesetzt. Die Feuerungswärmeleistung dieses Aggregates beträgt 619 kW (= 0,619 MW).

Die Zuleitung des Dampfes zu den Verbrauchern erfolgt über isolierte Dampfleitungen. Über in den Maschinen integrierte Wärmetauscher wird die Wärmeenergie an den Verbraucher abgegeben. Abfallendes Kondensat wird über Pumpen zurück in den Dampferzeuger gefördert.

Der Dampferzeuger wird mit Gas aus der öffentlichen Versorgung betrieben. Mit dieser Leistung ist die Anlage nicht in der 4. BImSchV gelistet. Gemäß Nummer 1 der TA-Luft unterliegt die Einrichtung den Vorgaben der 1. BImSchV. Im Rahmen der Kehr- und Überwachungsverordnung (KÜA) wird der Dampferzeuger jährlich durch den Schornsteinfeger geprüft.

#### 2.3.2 BETRIEBSZEITEN / PERSONAL

Für Rinder und Schweine sind jeweils feste Schlachttag eingeführt. Die Schweine werden montags von 05:00 bis 07:00 Uhr angeliefert, die Anlieferung der Rinder erfolgt donnerstags von 06:00 bis 08:00 Uhr. Die Schlachtung der Tiere erfolgt jeweils am Tag bis ca. 12:00 Uhr.

Die Anlage wird wie bisher von montags bis freitags einschichtig in der Zeit von 05:00 bis 20:00 Uhr zu betreiben.

Als Personal werden in der Schlachtung, Zerlegung, Verpackung und Produktion insgesamt ca. 40 Mitarbeiter benötigt. Zusätzliches Personal ist in der Verwaltung und in der Betriebsleitung beschäftigt.

Als externes Personal sind Tierärzte für die Fleischuntersuchung in der Anlage tätig. Darüber hinaus werden die vorgeschriebenen Vorsorgeuntersuchungen der Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen vom beauftragten Betriebsarzt durchgeführt. Weiterhin verfügt die Fleischerei Diedrich Eckhoff über eine externe Fachkraft für Arbeitssicherheit und externe Mitarbeiter zur Qualitätssicherung nach QS, ISS und BRC. Diese Fachkräfte führen auch die erforderlichen Einweisungen und Schulungen der Mitarbeiter durch.

#### 2.3.3 HYGIENE

Der gesamte Ablauf zwischen Anlieferung und Einlagerung wird vom Veterinäramt überwacht und kontrolliert. Durch diese Institution erfolgt auch die amtliche Fleischuntersuchung der Tierkörperhälften.

Die grundsätzlichen Vorgänge und Abläufe zur Gewährleistung der Hygieneanforderungen sind im HACCP-Konzept dargestellt.

Für die Sicherstellung der Hygiene beim Schlachtvorgang werden über den Ablauf mehrere Reinigungs- und Sterilisationsbecken genutzt, damit Messer und andere Werkzeuge immer schnell gereinigt und desinfiziert werden können. Schnittvorgänge an sensiblen Stellen werden in der Zwei-Messer-Technik ausgeführt, das heißt, dass immer ein Messer für die Schnitte an den Risikobereichen genutzt wird und ein weiteres für die Schnitte am restlichen Tierkörper. Damit ist eine Verschleppung von Risikomaterial auf verzehrbare Material nicht möglich. An den einzelnen Arbeitsplätzen werden nach jedem Tier Zwischenreinigungen durchgeführt, um eine größtmögliche Hygiene zu gewährleisten.

Weiterhin gelten auf allen Arbeitsplätzen die aushängenden und bekanntgegebenen Hygienevorschriften des Betriebes. Der Zugang zu den Bereichen Schlachtung und Kühlung erfolgt durch eine Hygieneschleuse.

Der Betrieb führt als EU-zugelassener Betrieb Eigenkontrollen zur Hygiene und Reinigung durch. Für EU-zugelassene Betriebe, die tierische Lebensmittel be- oder verarbeiten, sind Eigenkontrollen vorgeschrieben, die eine hygienisch einwandfreie Produktion dokumentieren. Die Ergebnisse dieser Eigenkontrollen werden regelmäßig von den zuständigen Behörden überwacht. Dabei werden neben den Ausgangsstoffen auch die dazugehörigen Prozessschritte beprobt. Enthalten sind auch Überprüfungen produktberührender Flächen, des Personals und der Arbeitskleidung. Besondere Aufmerksamkeit liegt in der Überprüfung von Reinigungs- und Desinfektionsmaßnahmen.

Die Reinigung und Desinfektion erfolgt nach Vorgaben eines Reinigungsplanes seitens der Hersteller der Reinigungsmittel.

Die Untersuchung der Schlachtkörper findet an den Schlachttagen statt. Dazu werden fünf Tiere zufällig ausgewählt und entsprechend untersucht. Sämtliche Ergebnisprotokolle der Untersuchungen und Beprobungen werden im Betrieb abgelegt und archiviert.

### 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

#### 3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A „Erweiterung Fleischerei Eckhoff“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird das Plangebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. 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. Das Planungsziel, insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten bzw. einer bedarfsgerechten Erschließung einer Fleischerei, stimmt somit mit den landesplanerischen Zielvorgaben überein.

#### 3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) für den Landkreis Leer in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktion der Landwirtschaft (RROP 2006 Ziff. 4.2).

Das Plangebiet wird bereits als Betriebsgelände der Fleischerei Eckhoff genutzt. Der für die Anpassung der Erschließung sowie der Stellplatzanlagen vorgesehen Flächen befindet sich auf dem Betriebsgelände und ist für die landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich und wird zur Sicherung des landwirtschaftlichen Standortes nicht benötigt.

Aktuell wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer neu aufgestellt. Bis zum Erreichen der Rechtskraft des neuen RROP behält der RROP 2006 weiterhin seine Gültigkeit. An dieser Stelle wird auf die wesentlichen Änderungen zum Bereich dieser Bauleitplanung, die sich aus dem Entwurf des RROP mit Stand 09/2023 ergeben, kurz eingegangen. Gemäß dem Entwurf ist der Geltungsbereich als Bereich mit vorhandener Bebauung / als bauleitplanerisch gesicherter Bereich versehen. Die Lage im „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ entfällt. Er wird jedoch zukünftig durch ein „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“

(3.2.3 02 bzw. gem. Anlage 1.3 „Erholung“) überlagert. Aufgrund der bestehenden großflächigen baulichen Vorbelastung des Standortes und der Lage an der K57 / an einem Radwanderweg, kann die Planung als mit der landschaftsbezogenen Erholung verträglich herausgestellt werden. Die südöstlich verlaufende K57 wird weiterhin als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ (4.1.3 01) überlagert durch ein „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ (Radfahren) (3.2.3 04 bzw. Anlage 1.3 „Erholung“) dargestellt. Es kann herausgestellt werden, dass der Geltungsbereich im Zusammenhang mit dem „Schutz kultureller Güter“ zukünftig nicht mehr im „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ (3.1.5 01 bzw. Anlage 1.6 „Kulturelles Sachgut“) liegt und somit nicht mehr der „Fehnsiedlung Jheringsfehn“ zugeordnet ist, an der sie dann nördlich angrenzen wird.

### 3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fleischerei (37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland) dargestellt. Somit kann die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A „Erweiterung Fleischerei Eckhoff“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG / URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN

Die Grundzüge der Ursprungsplanung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A sind bereits im Kapitel 2.3 enthalten und beschrieben worden. Ein Planausschnitt ist im Anhang als Abbildung 1 enthalten. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.640 m<sup>2</sup>. Nachfolgend werden die planerischen Festsetzungen, die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes kurz wiedergegeben. Die textlichen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit. Lediglich die textlichen Festsetzungen in den §§ 2.3 und 2.4 wird gemäß der BImSch-Genehmigung vom 05.12.2022 redaktionell angepasst (vgl. Kapitel 5.1 und 5.4). Die Hinweise werden aktualisiert bzw. neu formuliert (vgl. Kapitel 5.5).

#### 3.4.1 INHALTE DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANES

- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fleischerei“
- Grundflächenzahl (GFZ) = 0,6
- maximale Firsthöhe (FH max.) = 11,0 m
- Bezugspunkte 1-2 (BZ 1, BZ 2)
- abweichende Bauweise (a)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 3.4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### § 1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 16 ABS. 2 BAUGB NR. 4 BAUNVO, § 18 BAUNVO)

Die Firsthöhe (FH) wird auf maximal 11,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fahrbahnrandes der nördlichen Straße „Westerwieke“ (BZ 1 und BZ 2 s. Planzeichnung, es gilt der räumlich näher liegende Bezugspunkt)

## § 2 GEBIETSNUTZUNG (§ 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3A BAUGB; § 11 ABS. 2 BAUNVO)

Das Sondergebiet (SO) „Fleischerei“ dient der Unterbringung von Anlagen und der sonstigen zugehörigen Einrichtungen einer Schlachtereier mit Räucherei und Fleischverarbeitung zur Herstellung von Fleisch- und Wurstwaren sowie deren Verkauf/Vertrieb.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die unter den nachfolgenden Punkten 2.1 bis 2.4 aufgeführten Nutzungskonkretisierungen stellen einen Auszug aus dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag dar:

### 2.1 IM PLANGEBIET SIND FOLGENDE BAULICHEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZULÄSSIG:

- Betriebsgebäude zum Schlachten, Räuchern, Zerlegen und Verarbeiten von Tierkörpern mit den zugehörigen Betriebs-, Büro-, Verkaufs- und Sozialräumen,
- Dampferzeuger
- Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Kfz-Abstell- und Unterstellflächen, Parkplätze,
- Wasserver- und Entsorgungsanlagen,
- befestigte Arbeitsflächen,
- Zufahrten, Verkehrsflächen und
- Nebenanlagen.

### 2.2 BETRIEBSZEITEN

- Montag bis Freitag: 05:00 bis 20:00 Uhr  
In der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind keine Lkw-Bewegungen mit Kühlaggregaten zulässig.
- Schlachttag Schweine: Anlieferung Montag 05:00 bis 07:00 Uhr
- Schlachttag Rinder: Anlieferung Donnerstag 06:00 bis 08:00 Uhr

### 2.3 SCHLACHTKAPAZITÄT

- maximal 30 t Lebendgewicht pro Woche
- Rinder/Schweine

### 2.4 RÄUCHERANLAGE

- maximal 5 t geräucherte Waren pro Woche

Der als Anlage beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage aller im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen und betrieblichen Vorgänge.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß den Regelungsstatbeständen des zwischen der Gemeinde Moormerland und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## § 3 ABWEICHENDE BAUWEISE (A)

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne

Längenbeschränkung.

#### § 4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

##### 4.1 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES:

###### Kompensationsmaßnahme A1: Grünlandextensivierung

Auf den Flurstücken 4/10 und 4/18 befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland mit Beweidung (Glw, Wertstufe 2). Der entsprechende Bereich soll von einem artenarmen Intensivgrünland mit Beweidung (Glw) zu einem mesophilen Grünland (GMF) mit extensiver Mähwiesennutzung umgewandelt werden.

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland im Rahmen einer Mähwiese oder durch eine extensive Beweidung mit maximal 3 Tieren (es wird von Rindern ausgegangen) auf der Fläche mit einer Größe von 7.450 m<sup>2</sup> ohne Zufütterung zu nutzen. Abweichungen können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Ab dem 21.06. eines jeden Jahres ist eine ein- bis zweimalige Mahd der Fläche möglich. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
- Eine Änderung des Bodenreliefs ist nicht zulässig.
- Die Flächen müssen jährlich bewirtschaftet werden. Die Teilbereiche der Flurstücke müssen flächendeckend im Herbst abgemäht werden, damit die Fläche kurzrasig in den Winter geht. Bei Bedarf ist ein Pflegeschnitt durchzuführen. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut in Schwad ist nicht statthaft.
- Keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zur Erneuerung der Grasnarbe ist eine Nachsaat als Über- saat zulässig.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten sind unzulässig.
- Vor dem 21.06. eines jeden Jahres ist keine Düngung zulässig. Anschließend ist eine Mineraldün- gung mit nicht mehr als 80 kg N/ha/Jahr zulässig (Erhaltungsdüngung). Das Aufbringen von Fest- mist ist nur im Rahmen einer Erhaltungsdüngung zulässig. Eine Düngung sollte nur auf Nachweis in der Bodenklasse C erfolgen.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

###### KOMPENSATIONSMAßNAHME A2: ANPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN

Direkt nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine 5,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> durchgeführt, um insbe- sondere einen Abschluss bzw. eine Einbindung des Geländes in die Landschaft zu erhalten. Des Wei- teren soll die Pflanzung Sichtbeziehungen angrenzender Wohnbebauung zum Betrieb reduzieren.

###### PFLANZBESCHREIBUNG:

1. Je vielfältiger die Bepflanzung ist, um so ökologisch wertvoller ist der Pflanzstreifen. Besonders eine ausgeprägte Strauchschicht bietet der Vogelwelt und anderen Lebewesen zahlreiche Kleinle- bensräume.
2. Es sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der nachstehenden Liste ver- wendet werden. Bevorzugte Arten sind mit einem kleinem x gekennzeichnet.

3. Damit schwächere Arten sich gegenüber schnellwüchsigeren Arten besser durchsetzen können, sollten Pflanzen/Straucharten der gleichen Art in Gruppen zu 3 bis 5 zusammengefasst werden.

Die Bepflanzung erfolgt im Spätherbst oder im Frühjahr, im Abstand von 1,0 m bis 2,0 m in der Reihe.

Zur besseren Platzausnutzung sind Sträucher 2-reihig gegeneinander („auf Lücke“) zu pflanzen.

Auch Bäume können im Abstand von 10 bis 25 m in Gruppen von je 2 bis 3 gepflanzt werden.

Um eine Konkurrenzwirkung der schnellwüchsigen Kräuter und Gräser zu verhindern, müssen in den ersten zwei Jahren nach dem Pflanzen die Gehölze je zweimal - im späten Frühjahr und Sommer – freigemäht werden, um ein Anwachsen der Gehölze zu fördern.

FÜR FEUCHTE STANDORTE SIND LT. MERKBLATT FOLGENDE GEHÖLZARTEN GEEIGNET:

#### Kompensationsfläche A2 Gehölzliste

	GEHÖLZART (X = BEVORZUGTE ARTEN)		NATÜRLICHE WUCHS- FORM
	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	B
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	B
x	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	B
x	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	St
x	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	St
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	St
	Öhrchenweide	<i>Salix auritia</i>	St
	Bastardweide	<i>Salix x ruben</i>	St

Baumschulqualität:

für Sträucher: (St) 1x verschulte Jungpflanzen, 0,8 bis 1,0 m

für Bäume: (B) leichte Heister (kleine Bäume), 1x verschult (Gehölzqualität) ca. 1,5 m hoch

INSTANDSETZUNG UND PFLEGE:

Der Pflanzstreifen ist bei angrenzender Weidenutzung viehkehrend einzuzäunen. Für eine dauerhafte Einzäunung eignen sich Eichenspaltpfähle, an denen mit Isolatoren ein 2 bis 3-reihiger Walzdraht befestigt wird. Nötigenfalls sind die Gehölze gegen Viehverbiss zu schützen.

Ist die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zu vermeiden, so ist ein ausreichender Abstand vom Pflanzstreifen einzuhalten, damit eine Abdrift der angewandten Mittel auf den Pflanzstreifen vermieden wird. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln direkt im Pflanzstreifen ist verboten.

Die Pflege des Pflanzstreifens sollte – wenn möglich – in Teilbereichen und dann in zwei- bis dreijährigen Abständen erfolgen, damit Ausweichräume für die im Pflanzstreifen lebenden Tierarten bestehen bleiben.

Außerdem ist zur Erhaltung des Pflanzstreifens eine regelmäßige Pflege unabdingbar. Schäden am Pflanzstreifen sind nach Bedarf auszubessern, starke Pflanzenverluste auszugleichen.

### 3.4.3 HINWEISE

#### BODENFUNDE

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1

Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer **oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen** unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)- in Hannover zu benachrichtigen.

#### ABFALL- UND BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE/ ALTLASTEN

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (z.B. Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Lk. Leer zu benachrichtigen. (Kreisverwaltung, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Telefon: 0491 926-0 (Zentrale))

#### VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

#### ABFALLENTSORGUNG

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Leer.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Leer.

Anfallende 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 M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

Bevor Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgehoben wird, ist zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (abzufahrender Bodenaushub, Bauschutt usw.) gerechnet werden muss, zumal die spätere Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren

Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Für Rückfragen bzgl. der durchzuführenden Vorerkundung stehen die Mitarbeiter der Abfallbehörde (Tel.: 0491/926-1276 o. -1317) zur Verfügung.

#### STAUB-, LÄRM- UND GERUCHSIMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens des Vorhabenträgers nicht gestellt werden.

#### BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44ff. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Um Vogeltötungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Vögel getötet werden.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

#### DIN - NORMEN

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu DIN-Normen genommen. Diese DIN-Normen können während der allgemeinen Dienststunden im Fachbereich IV. 2 - Planung der Gemeinde Moormerland eingesehen werden.

### 3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der Erschließung sowie der notwendigen Stellplatzanlagen der Fleischerei Eckhoff geschaffen. Die Trennung der Stellplätze zur direkt angrenzenden Stellplatzanlage des geplanten Nahversorger aus dem Bebauungsplan Nr. J 6 B kann z.B. durch Poller, Beschilderung/Markierungen und/oder unterschiedlicher Material- / Farbwahl der Pflasterbeläge erfolgen.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung der Plangebietsflächen im Westen sollen hier künftig weitere, gewerblich genutzte Stellplatzflächen entsprechend den konkreten Nutzungsvorstellungen des hier bereits ansässigen Gewerbetreibenden entstehen. Hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit des Planvorhabens gem. § 1 Abs. 3 BauGB beruft sich die Gemeinde Moormerland entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB auf die Vorgaben der Regionalplanung und die städtebaulichen Entwicklungsziele, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland dargestellt werden.

Die mit der vorliegenden Änderung vorgesehene kleinteilige Anpassung der Fleischerei an der Schmiedestraße bzw. der Westerwieke unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines Nahversorgers, entspricht der dargestellten städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde Moormerland.

Ferner steht das Planvorhaben im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde, eine verträgliche Erweiterung bestehender gewerblicher Strukturen der Schaffung neuer Gewerbegebiete im



Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzuziehen. Im vorliegenden Fall besteht ein konkreter Erweiterungswunsch eines Gewerbetreibenden. Die mit der Bauleitplanung vorbereitete, geringfügige gewerbliche Weiterentwicklung an diesem vorgeprägten Standort wird entsprechend der o.g. Aussagen einer kompletten Umsiedlung bzw. Neuansiedlung des Betriebes an einem bisher unbebauten Bereich vorgezogen. Die allgemeinen Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB werden somit berücksichtigt. Das Planvorhaben trägt nicht alleine dem Erweiterungswunsch des ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung, sondern dient vor dem Hintergrund der angeführten raumordnerischen Zielvorgaben zugleich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft und somit dem Erhalt und der Sicherung von Arbeitsplätzen.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 18 (hier insbesondere Abs. 1) regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Danach ist in den Bauleitplänen über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu gehören ausdrücklich auch Entscheidungen über Darstellungen bzw. Festsetzungen nach den §§ 5 oder 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 13 BNatSchG die Standortwahl und u.a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und die von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. In der Bedarfs- und Standortbegründung ist dargelegt, dass die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes sinnvoll ist.

Gemäß § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen, und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und/oder eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Diesem Grundsatz wird gefolgt.

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Größe des Geltungsbereiches verringert sich von 10.000 m<sup>2</sup> um m<sup>2</sup> auf dann nur noch 9000 m<sup>2</sup>. An den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist festzuhalten, da diese anteilig nun für den Anteil des Bebauungsplanes Nr. J 6 B „Nahversorger Jherignsfehn“ gelten, durch den der Ursprungsbebauungsplan Nr. J 6 A „Erweiterung Fleischerei Eckhoff“ überlagert wird.

## NATURA 2000-GEBIETE

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich nördlich der Änderungsfläche in ca. 3,06 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um die sich überlagernden Bereich des Vogelschutzgebietes V07 „Fentjer Tief“ und des FFH-Gebietes Nr. 5 „Fentjer Tief und Umgebung“. Durch das Naturschutzgebiet (NSG WE 00209, ca. 3,06 km nördlich der Vorhabensfläche) „Fentjer Tief und Umgebung Süd“ und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LSG LER 00022, etwas weiter nach Süden ausstrahlend, ca. 2,07 km nördlich der Vorhabensfläche) wurden die Natur 2000-Gebiete in nationales Recht überführt bzw. gesichert. Neben den am nächsten zum Änderungsbereich gelegenen Natur 2000-Gebieten sei an dieser Stelle noch auf das südlich gelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00103) „Veenhuser Königsmoor“ hingewiesen, dass in ca. 2,39 km Entfernung zu finden ist.

## 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 und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude. Das nachfolgende Immissionsgutachten ist als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt.

Zu betrachten ist der durch den Betrieb der Fleischerei sowie des Nahversorgers hervorgerufene Gewerbelärm.

### IMMISSIONEN GEWERBE

Zur Beurteilung der Emissionen aus den gewerblichen Nutzungen, dem An- und Abfahrtverkehr sowie der Parkplatznutzung wurde durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls (2022) die Immissionsprognose zur „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 6 B in 26802 Moormerland“ (Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen) erarbeitet. Nachfolgend wird das Ergebnis (Zusammenfassung) wiedergegeben. Details können dem Schalltechnischen Gutachten (Richters & Hüls 2022) entnommen werden.

*„Am Standort Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7, Flurstücke 4/13, 4/14; 4/15 und 4/17 ist zur Ausweisung eines Mischgebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 6 B beabsichtigt. Des Weiteren ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A am Standort Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7, Flurstücke 4/10, 4/16 und 4/18 vorgesehen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es sowohl die gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung im Plangebiet abzusichern. Für die 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. J 6 A wurde durch unser Büro das schalltechnische Gutachten L-4511-03/1 vom 22.08.2022 [1] erstellt. Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation innerhalb der beiden Plangebiete wurde beispielhaft die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie diverse Änderungen an dem bestehenden Fleischereifachbetrieb betrachtet.*

*Im Rahmen dieser Untersuchung sollen die Auswirkungen des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung des geplanten Lebensmittelmarktes und des bestehenden Fleischereifachgeschäftes auf die umliegende Bebauung untersucht werden. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ [2] in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm [3].*

*Der Gegenüberstellung der Werte in Tabelle 24 ist zu entnehmen, dass durch die Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei mit Außengastronomie sowie des Fleischereifachgeschäftes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, bzw. den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 an den untersuchten Immissionspunkten zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden. Zudem wird*

zur Tagzeit an den Immissionspunkten IP 01, IP 02, IP 04 – IP 07 und IP 09 und zur Nachtzeit an den Immissionspunkten IP 01 – IP 03, IP 06 und IP 09 das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm erfüllt, da die Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Eine relevante Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm konnte an den übrigen Immissionspunkten nicht festgestellt werden. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung durch weitere Betriebe kann daher verzichtet werden.

Eine Überprüfung der kurzzeitig zu erwartenden Geräuschspitzen ergab, dass die gemäß TA-Lärm zulässigen Höchstwerte an keinem der Immissionspunkte überschritten werden.“

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Bei der Umsetzung von Planungen im Änderungsbereich ist der Belang der Geruchsimmissionen zu berücksichtigen, da sich im Umfeld schützenswerte Nutzungen befinden. Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. J 6 A wurde dokumentiert, dass die Planung der Fleischerei die Irrelevanzgrenze im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie einhält. Somit ist eine weitergehende Betrachtung durch die Ansiedlung des Nahversorgers nicht notwendig.

#### 4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

#### ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (S. ANHANG)

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung der versiegelten Flächenbereiche wurde durch die Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg (2023) die 1. Änderung zum Erlaubnis Antrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 25.03.2019, Genehmigung vom 09.12.2019, Az: III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PG-329/2019) für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B in der Gemeinde Moormerland, Landkreis Leer, erarbeitet. Im Ergebnis kann an dem vorhandenen Entwässerungskonzept durch Vergrößerung des Stauvolumens des Entwässerungsgrabens festgehalten werden. Hierzu wurde der Regenrückhaltegraben von ca. 567,6 m<sup>2</sup> (Sohle und Böschungen, ohne Räumstreifen) um 65,4 m<sup>2</sup> auf 633,0 m<sup>2</sup> verbreitert. Die Entwässerung stellt sich in den Grundzügen wie folgt dar (Details können dem Änderungsantrag (Grote 2023) entnommen werden.

*„Die Oberflächenentwässerung der Dach- und Hofflächen erfolgt über die erweiterte Regenwasserkanalisation in die zwei anliegenden Vorfluter „Beekswieke“ und „Jheringsfehnkanal“. Die Entwässerung in den Jheringsfehnkanal erfolgt ungedrosselt. Das Niederschlagswasser der Flächen, die an die Beekswieke angeschlossen sind, wird zunächst in den Regenrückhaltegraben (...) geleitet und anschließend gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Eine Ausnahme bildet dabei die Dachfläche und die Zufahrt der Warenannahme des neuen Nahversorgermarktes. Diese Flächen entwässern ungedrosselt über einen bestehenden Durchlass in die Alte Beekswieke.“*

#### KOMPENSATION / BILANZIERUNG ZUM ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Kompensationsermittlung erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A, dem die Ursprungsfassung des Entwässerungskonzeptes zugrunde lag, wurde der Eingriff für die damalige Grabenaufweitung auf den Flurstücken 4/10 und 4/18 (Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7) in Größe von 246 m<sup>2</sup> erbracht. Zusätzlich wurden von der 7.450 m<sup>2</sup>, die sich jedoch

durch die Grabenaufweitung auf abgerundet 7.380 m<sup>2</sup> verringert (Kompensationsmaßnahme A2, Grünlandextensivierung) die funktionsbezogenen Kompensationen für die Flora (1.474 m<sup>2</sup>) und den Boden (1.179 m<sup>2</sup>) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. J 6 A untergebracht. Somit stehen hier noch 4.481 m<sup>2</sup> zur Verfügung, auf denen die Erweiterung des Regenrückhaltegrabens in Größe von 65,4 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1 zu 1 kompensiert werden kann. Somit stehen in der Kompensationsfläche A2 noch ca. 4.415 m<sup>2</sup> für andere Bauvorhaben zur Verfügung.

#### 4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Jheringsfehn wird der historischen Kulturlandschaft HK08 zugeordnet. Der Änderungsbereich liegt am nord-westlichen Rand des abgegrenzten Bereiches. Im Landschaftsrahmenplan (2021) wird der Bereich wie folgt beschrieben.

*„Jheringsfehn ist eine gut erhaltene Fehnsiedlung am Jheringsfehnkanal und befindet sich in der Gemeinde Moormerland. Die abgegrenzte historische Kulturlandschaft ist ca. 7 km<sup>2</sup> groß und umfasst die Reihenbebauung entlang des Jheringsfehnkanals und seiner Nebenkanäle (Wieken), die von zahlreichen Brücken überquert werden sowie der erhaltenen langgestreckten, kleinparzelligen Hufenflur, die als Grünland genutzt wird und durch Gräben und einigen Heckenstrukturen voneinander getrennt sind. Jheringsfehn wurde 1660 gegründet und es wurden, nach niederländischem Vorbild, mehrere Kanäle in das Hochmoorgebiet (niederdeutsch: Fehn) gegraben und beiderseits besiedelt. Die Jheringsfehntjer lebten vom Torfabbau, den sie über die Hookswieke (Hauptwieke) und weitere anschließende Kanäle zu Märkte fuhren. (Das Sauteler Tief entstand erst Ende der 1960er Jahre.). Die Besonderheit Jheringsfehns ist, dass hier heute noch das gesamte Kanalnetz aus der Erschließung und Kultivierung vorhanden ist. Die Bebauung der Siedlungen lehnt sich in ihren Dimensionen dem traditionellen Siedlungsbild an und ist maßstäblich kaum überprägt. Wertgebend sind außerdem Baudenkmale wie Gulfhäuser, alte Scheunen und der auf einer Sandaufschüttung liegende Kirchhof aus dem frühen 19. Jahrhundert.“*

Da ein bereits durch gewerbliche Gebäude überprägter Flächenbereich neustrukturiert wird und sich der Geltungsbereich am nördlichen Rand des HK08 befindet, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Das am nächsten zum Geltungsbereich liegende Kulturdenkmal ist das nördlich gelegene Naturdenkmal „Roter Granitfindling“ (ND LER 00044). Es befindet sich südöstlich der Brücke der Schmiedestraße über den „Sauteler Kanal“ in einer Entfernung von ca. 400 m.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

#### 4.5 ALTABLAGERUNGEN

Derzeit sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altablagerungen bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### 4.6 KAMPFMITTEL

Gemäß der Stellungnahme der LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 19.12.2016 wurde mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

In die Bauleitplanunterlagen wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)- in Hannover zu benachrichtigen.

#### 4.7 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan wird im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO; dieses Gebiet dient der Festsetzung einer Nutzung die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.
- Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Fleischerei“ dient der Unterbringung von Anlagen und der sonstigen zugehörigen Einrichtungen einer Schlachtereier mit Räucherei und Fleischverarbeitung zur Herstellung von Fleisch- und Wurstwaren sowie deren Verkauf/Vertrieb.

Die zulässigen Nutzungen wurden im zugehörigen Durchführungsvertrag wie folgt konkretisiert:

#### IM PLANGEBIET SIND FOLGENDE BAULICHEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZULÄSSIG:

- Betriebsgebäude zum Schlachten, Räuchern, Zerlegen und Verarbeiten von Tierkörpern mit den zugehörigen Betriebs-, Büro-, Verkaufs- und Sozialräumen,
- Dampferzeuger
- Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Kfz-Abstell- und Unterstellflächen, Parkplätze,
- Wasserver- und Entsorgungsanlagen,
- befestigte Arbeitsflächen,
- Zufahrten, Verkehrsflächen und
- Nebenanlagen.

#### BETRIEBSZEITEN

- Montag bis Freitag: 05:00 – 20:00 Uhr  
In der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind keine Lkw-Bewegungen mit Kühlaggregaten zulässig.
- Schlachttag Schweine : Anlieferung Montag 05:00 – 07:00 Uhr
- Schlachttag Rinder : Anlieferung Donnerstag 06:00 – 08:00 Uhr
- Schlachtung von Schafen/Lämmer (aufgrund der geringen Anzahl von ca. 10 Tieren/Woche nach Bedarf)

#### SCHLACHTKAPAZITÄT

- maximal 30 t Lebendgewicht pro Woche
- Schlachten von Tieren (Schweine, Rinder, Schafe/Lämmer)

#### RÄUCHERANLAGE

- maximal 5 t geräucherte Waren pro Woche

Der als Anlage beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Grundlage aller im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen und betrieblichen Vorgänge.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß den Regelungsstatbeständen des zwischen der Gemeinde Moormerland und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximal zulässige Firsthöhe für bauliche Anlagen von 11,0 m festgesetzt.

## 5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenze wird vom Bereich der Schmiedestraße in einem Abstand von 5,0 m mit einer Flucht zur neuen, nördlichen Gebäudekante neu festgesetzt.

Im Zuge der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche der Gemeindestraße Westerwieke soll die Baugrenze in einem Teilbereich der bestehenden gewerblichen Nutzung (Ladenlokal) von 5,0 m auf 3,0 m verringert werden. Dies soll eine zukünftige flankierende Erweiterung des Ladenlokals unter Berücksichtigung der Kundenparkplätze ermöglichen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) wird entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan eine abweichende (a) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten und richten sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO so definiert, dass für die vorhandene und geplante Nutzung ein großer zusammenhängender und flexibler Spielraum bereitgestellt wird.

## 5.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die textlichen Festsetzungen des Ursprungbebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. J 6 A) behalten mit Ausnahme der §§ 2.2 und 2.3 weiterhin ihre Gültigkeit.

### § 2.2 BETRIEBSZEITEN (Neufassung)

- Montag bis Freitag: 05:00 bis 20:00 Uhr  
In der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind keine Lkw-Bewegungen mit Kühlaggregaten zulässig.
- Schlachttag Schweine: Anlieferung Montag 05:00 bis 07:00 Uhr
- Schlachttag Rinder: Anlieferung Donnerstag 06:00 bis 08:00 Uhr
- Schlachtung von Schafen/Lämmer (aufgrund der geringen Anzahl von ca. 10 Tieren/Woche nach Bedarf)

### § 2.3 SCHLACHTKAPAZITÄT (Neufassung)

- maximal 30 t Lebendgewicht pro Woche
- Schlachten von Tieren (Schweine, Rinder, Schafe/Lämmer)

## 5.5 HINWEISE

Die Hinweise wurden anteilig aktualisiert bzw. neu formuliert.

## BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gelten die [Baunutzungsverordnung \(BauNVO\) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, Bekanntmachung am 21.11.2017 \(BGBl. I S. 3789\)](#), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die [Planzeichenverordnung \(PlanZV\) in der Fassung vom 18.12.1990 \(BGBl. I 1991 S. 58\)](#), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## BODENFUNDE

Im Geltungsbereich dieser Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

## ALTLASTEN UND SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Im Änderungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen



nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden, welche Maßnahme zu erfolgen hat.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens während der Baumaßnahmen oder des laufenden Betriebs sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- und Oberflächenwasser) verhindern und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde des Landkreises Leer zu informieren. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Behebung der Kontamination ist mit der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### ABFÄLLE UND ÜBERSCHÜSSIGER BODEN

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Leer. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Leer.

Seit dem 01.08.2023 sind bei der Entsorgung von mineralischen Abfällen die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung sowie der novellierten Bundesbodenschutzverordnung jeweils vom 09.07.2021 zu berücksichtigen. Demnach sind anfallende Abfälle (ob Bodenaushub oder Baustellenabfälle oder sonstige Materialien) hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, der Bundesbodenschutzverordnung sowie der LAGA PN98 zu bewerten.

Anfallende 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 den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

#### KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)- in Hannover zu benachrichtigen.

#### VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

#### TATSÄCHLICHE LAGE VON LEITUNGEN

Die tatsächliche Lage der Ver- und Versorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und / oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

## GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## STAUB-, LÄRM- UND GERUCHSIMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens des Vorhabenträgers nicht gestellt werden.

## BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44ff. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Ursprungsbebauungsplan).

Um Vogeltötungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Vögel getötet werden.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Im Zuge der Anpassung der Beleuchtung sind die Ausführungen des Leitfadens zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (VOIGT, C.C. et al (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 5 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten) zu berücksichtigen, soweit dies auch aus Arbeitsschutztechnischen Gründen zulässig ist.

## FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die in die in diese Änderung übernommenen Fahr- und Leitungsrechte dienen den nachfolgenden Zwecken:

Fahrrecht: Nutzung der Erschließungsanlage in diesem Plangebiet auch für den Lieferungsverkehr des im Bebauungsplan Nr. J 6 B geplanten Nahversorgers. Dieses Recht ist ergänzend über eine Baulast zu sichern.

Leitungsrecht: Unterbringung der Entwässerungsanlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. J 6 B zur Weiterführung zum geplanten Regenrückhaltegraben. Dieses Recht ist ergänzend über eine Baulast zu sichern.

## EINSICHTNAHME IN TECHNISCHE VORSCHRIFTEN

Die den Festsetzungen in zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland-Warsingsfehn) eingesehen werden.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung der Betriebsfläche erfolgt bereits über die Schmiedestraße im Norden und der Westerwieke im Osten.

Die Verkehrsführung bzgl. der Kunden und der An- und Ablieferung bleibt, wie im Ursprungsbebauungsplan zugrunde gelegt, bestehen. Hierdurch besteht der Vorteil, dass der Lieferverkehr getrennt vom Kundenverkehr ausschließlich über die Zuwegung von der Schmiedestraße erfolgt. Der Zulieferverkehr ist zudem rückläufig, da bereits jetzt und zukünftig noch mehr im Allgemeinen kompaktere Lieferungen gegenüber früheren Einzeltransporten erfolgen. Da zurückliegend die Schlachtzahlen nicht erhöht wurden, finden keine zusätzlichen Viehtransporte statt. Diese Achse dient zudem als Wendemöglichkeit für den Lieferungsverkehr des im Bebauungsplan Nr. J 6 B geplanten Nahversorgers. Diese Nutzung ist grundbuchlich zu sichern.

Die Trennung der über die Westerwieke angeschlossenen Stellplätze zur direkt angrenzenden Stellplatzanlage des geplanten Nahversorgers aus dem Bebauungsplan Nr. J 6 B kann z.B. durch Poller, Beschilderung/Markierungen und/oder unterschiedlicher Material- / Farbwahl der Pflasterbeläge erfolgen.

### GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel sichergestellt.

### ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt. Die abschließende Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Leer im Rahmen der 1. Änderung zum Erlaubnis Antrag nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 25.03.2019, Genehmigung vom 09.12.2019, Az: III/68-Ga-Ay-8/1-118/2019-PG-329/2019) für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A und des vhb. Bebauungsplanes Nr. J 6 B in der Gemeinde (s. Punkt 4.3).

### FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

### SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## BRANDSCHUTZ

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Da sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den nordöstlich bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer eingeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,3 ausgegangen. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserversorgungsverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Kanäle, Regenrückhaltegräben u.ä.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Leer umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

## 7.0 FLÄCHENBILANZ

Die Flächen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A gliedert sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches = Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ 0,93 ha

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 REFERENZLISTE DER QUELLEN

#### Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS LEER (2021): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Leer

LANDKREIS LEER (2001): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

#### Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (**TRGS**), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

#### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## 8.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 A erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:



DATUM: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

UNTERSCHRIFT

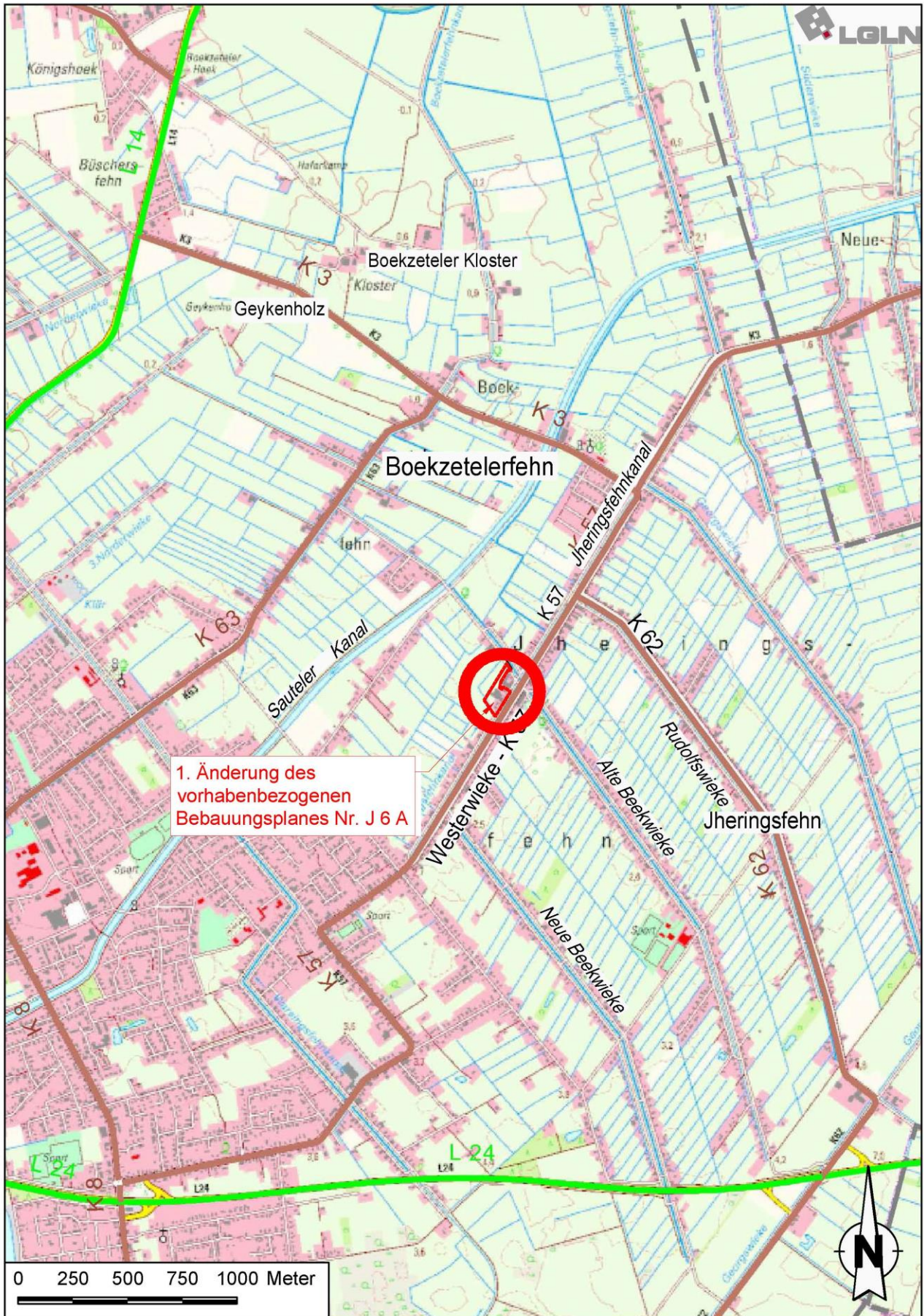
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugrunde gelegen.

**MOORMERLAND**, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**BÜRGERMEISTER**

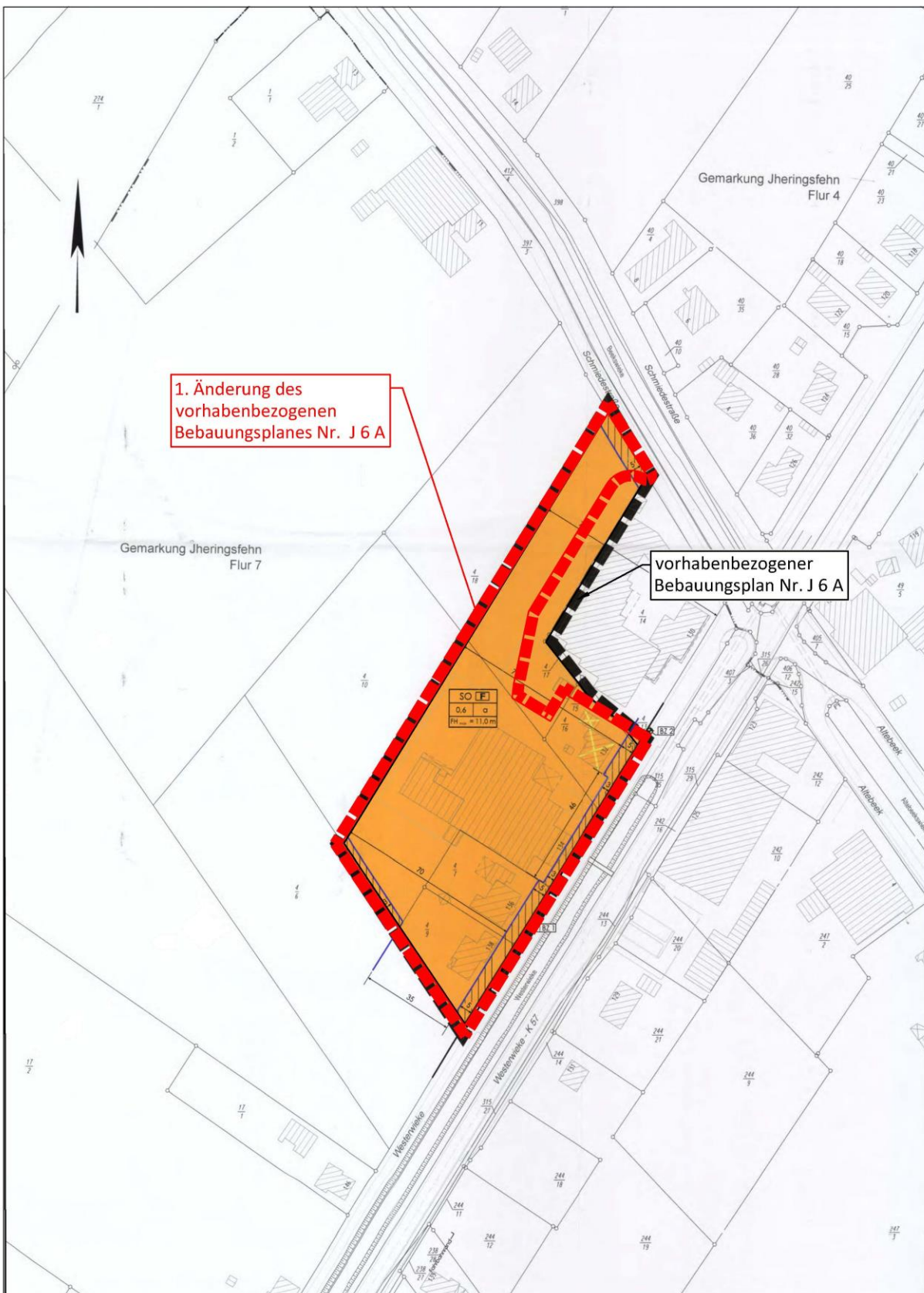
---

**ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM ÄNDERUNGSBEREICH, OHNE MAßSTAB**

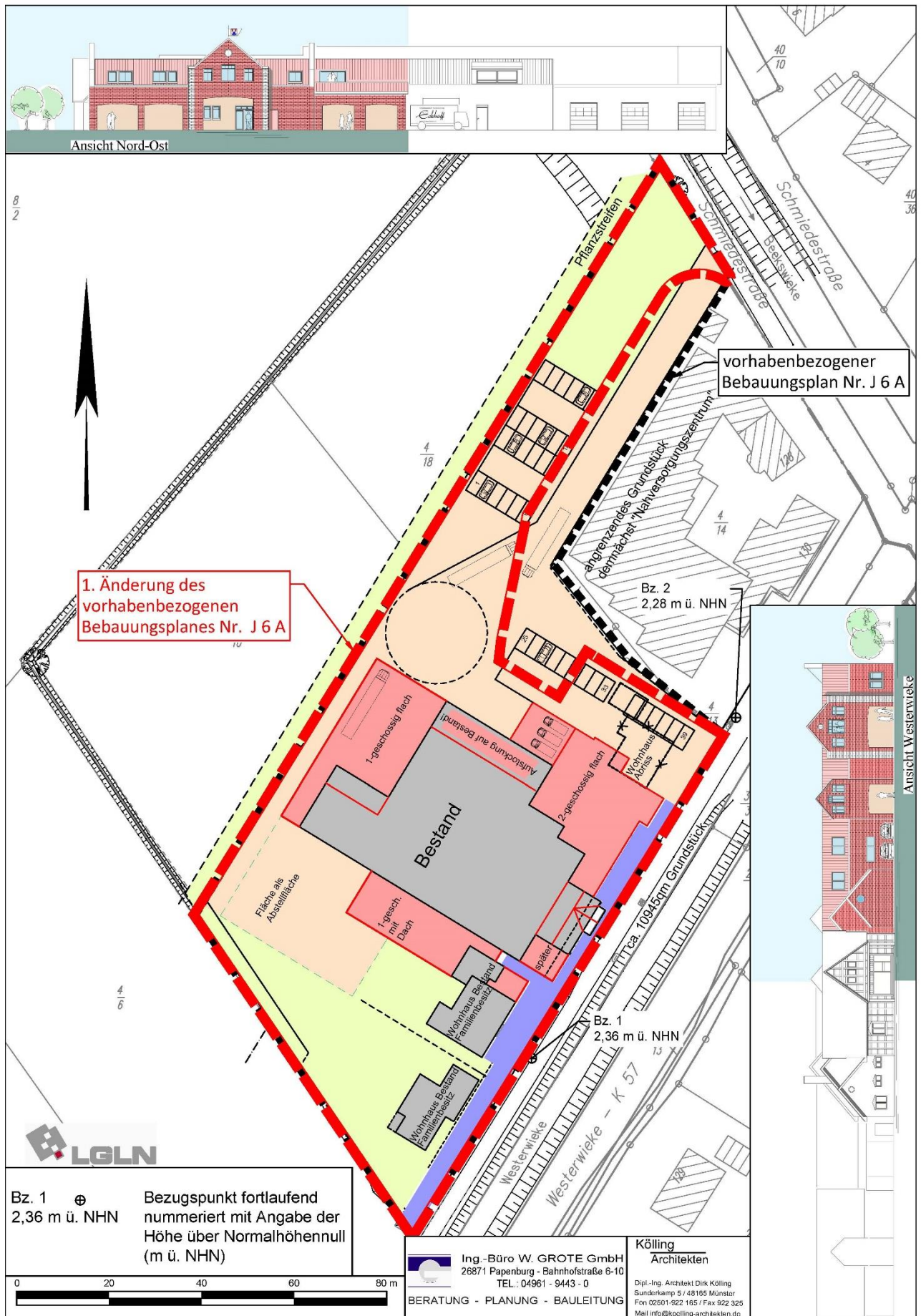




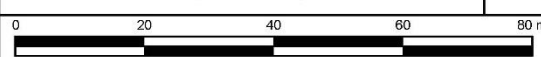
**ABB. 2: AUSZUG AUS DEM (VHB) URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. J 6 A INKL. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG**



**ABB. 3: VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN ZUM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN**



Bz. 1 ☉  
 2,36 m ü. NN  
 Bezugspunkt fortlaufend nummeriert mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (m ü. NN)



**Ing.-Büro W. GROTE GmbH**  
 26871 Papenburg - Bahnhofstraße 6-10  
 TEL.: 04961 - 9443 - 0  
 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

**Kölling**  
 Architekten  
 Dipl.-Ing. Architekt Dirk Kölling  
 Sunderkamp 5 / 48165 Münster  
 Fon 02501-922 165 / Fax 922 325  
 Mail info@kocling-architekten.de

**ABB. 4: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG**



**ABB. 5: LUFTBILD MIT ERWEITERUNGSKONZEPT ZUM ÄNDERUNGSBEREICH**



**ABB. 6: REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)**

