



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG (TEIL I) ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. J 6 B

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

- ENTWURF -

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : PAPENBURG, APRIL 2024

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 KURZBESCHREIBUNG DER AKTUELLEN PLANUNGEN	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 KARTENMATERIAL.....	1
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP).....	2
3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006).....	2
3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	3
3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	3
3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS.....	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	6
4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	7
4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES.....	8
4.5 ALTABLAGERUNGEN	9
4.6 BELANGE DES ABFALLRECHTS	10
4.7 KAMPFMITTEL	11
4.8 KILMASCHUTZ	11
5.0 INHALT DES VHB. BEBAUUNGSPLANES	12
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	13
5.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13

5.5	HINWEISE	15
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
7.0	FLÄCHENBILANZ	21
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	21
8.1	REFERENZLISTE DER QUELLEN	21
8.2	PLANVERFASSER	24

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. J 6 B NEBST BIOTOPTYPENKARTE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB	25
ABB. 2:	LUFTBILD MIT ERWEITERUNGSKONZEPT.....	26
ABB. 3:	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	26
ABB. 4:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000.....	27
ABB. 5:	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN, OHNE MAßSTAB	28
ABB. 6:	AUSSCHNITT AUS DER ANLAGE 5 (IRS. 2022)	29

ANHANG

1. Änderung zum Erlaubnisantrag 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, 25.03.2024

Verkehrsuntersuchung Nahversorger Moormerland, IRS. Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR, Varel, 28.04.2023

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

Bericht zur Untersuchung leerstehender Gewerbehallen und Wohnhäuser in Jheringsfehn im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. J6A hinsichtlich eventueller Fledermausquartiere, (Gemeinde Moormerland, Landkreis Leer), Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Petra Wiese-Liebert, Aurich, April 2024

Zeitzeugenbefragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 6 B

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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 B ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors, einen Nahversorger im Bereich des Ortsteiles zu errichten.

Vorhabenträger für die vorgenannte Planung ist die Real Immobilien GmbH, Moormerland. Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen.

Ziel der vorliegenden Planungen ist es, durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Daher wird für diese Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und ergänzend der Durchführungsvertrag mit Zustimmung der Gemeinde erarbeitet.

1.1 KURZBESCHREIBUNG DER AKTUELLEN PLANUNGEN

Die Real Immobilien GmbH beabsichtigt nachfolgendes Vorhaben:

- Ansiedlung eines Nahversorgers mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- integrierter Backshop / Café
- Lager, Büro, Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen
- eine untergeordnet dimensionierte Wohnnutzung (max. drei Wohneinheiten)
- 72 Stellplätze (67 Stellplätze 2,75 m x 5,0 m / 2 Stellplätze 3,5 m x 5,0 m / 3 Mitarbeiterstellplätze 2,75 m x 5,0 m; Trennung der Stellplätze aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A durch z.B. Poller, Beschilderung/Markierungen und/oder unterschiedlicher Material- / Farbwahl der Pflasterbeläge)
- Stellplatzzufahrt über die Westerwieke / K57
- Warenanlieferung über die Schmiedestraße (Wenden über Wendehammer auf dem Fleischereibetrieb, Sicherung mittels Baulast, Rückwärtsfahren nur auf dem eigenen Grundstück, vgl. Abb. 5)

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“ 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 (Acker und insbesondere Grünland) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.736 m².

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine gemischte Nutzung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Das Plangebiet umfasst zurzeit den Gebäudealtbestand der Fleischerei Eckhoff und sonstigen Nebenanlagen, die sich ergänzend weiter nach Südwesten ziehen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“, 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 Nahversorgung sicherzustellen, stimmt somit mit den landesplanerischen Zielvorgaben überein.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Jheringsfehn der historischen Kulturlandschaft HK08 zugeordnet wird, die eine landesweite Bedeutung aufweist (Anlage 4 zum LROP). Da ein bereits durch gewerbliche Gebäude überprägter Flächenbereich neu strukturiert wird und sich der Geltungsbereich am nördlichen Rand der HK08 befindet, entfaltet die Planung nach Einschätzung der Gemeinde Moormerland keine erheblichen Auswirkungen auf das Kulturlandschaftsbild.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006)

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) für den Landkreis Leer trotz der in der Kartengrundlage dargestellten vorhandenen Bebauung in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (RROP 2006 Ziff. 4.2) und innerhalb eines Bereiches „kulturelles Sachgut“ (RROP 2006 Ziff. 7.1). Die südöstlich verlaufende Westerwieke (K57) ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ mit einem parallel verlaufenden „regional bedeutsamen Wanderweg“ (Radfahren) aufgenommen worden.

Das Plangebiet wird bereits als Betriebsgelände der Fleischerei Eckhoff genutzt. Der für die Ansiedlung des Nahversorgers vorgesehene Flächenanteil 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 bzw. ohne Darstellung 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 bzw. mit Blick auf die „Neuordnung“ des Bereiches mit einem Nahversorger ergänzt um eine (untergeordnete) Wohnnutzung 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 sich 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 aus dem Jahr 1999 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und westlich angrenzend wurde im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fleischerei“ dargestellt. Diese Flächenanteile werden randlich durch diese Bauleitplanung einbezogen (vgl. Abbildung 4). Da nur kleinflächig Sonderbauflächen in Anspruch genommen werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. J 6 B „Nahversorger Jheringsfehn“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Weitere Gründe für die Herleitung bestehen darin, dass im Überschreitungsbe- reich überwiegend Erschließungs- und Stellflächen vorgesehen sind, die auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. J 6 A waren. Dieser wird parallel in einem gesonderten Verfahren ebenfalls im Zusammenhang mit der Gesamtplanung (Optimierung der Fleischerei Eckhoff / Ansiedlung eines Nahversorgers) geändert, so dass sich ein ganzheitlicher städtebaulicher Planungsansatz ergibt. Zudem sind innerhalb der Sonderbaufläche (unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. J 6 A) auch Verkaufsräume zulässig.

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Kern des Geltungsbereichs gelten derzeit die Bestimmungen des § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Südlich und westlich angrenzend wurde der Bebauungsplan Nr. J 6 A aufgestellt, der anteilig durch diese Bauleitplanung in den angrenzenden Bereichen überplant wird, damit das vorgesehene Vorhaben, hier die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² nebst den notwendigen Stellplätzen, realisiert werden kann. Der Bebauungsplan Nr. J 6 A wird parallel in einem gesonderten Verfahren im Zusammenhang mit der Gesamtplanung (Optimierung der Fleischerei Eckhoff / Ansiedlung eines Nahversorgers) geändert, so dass sich ein ganzheitlicher städtebaulicher Planungsansatz ergibt.

3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. J 6 B werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers geschaffen. Dieser dient im Besonderen der örtlichen Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Jehringsfehn und Boekzetelerfehn.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung der Plangebietsflächen im Westen sollen hier künftig weitere, gewerblich genutzte Stellplatzflächen entsprechend den konkreten Nutzungsvorstellungen 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 dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ansiedlung eines Nahversorgers an der Schmiedestraße bzw. der Westerwieke zugunsten der Verbesserung der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (begrenzt auf eine mögliche Verkaufsfläche mit weniger als 800 m²) in den Ortsteilen Jehringsfehn und Boekzetelerfehn, entspricht der dargelegten städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde Moormerland. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Moormerland befindet sich der Standort innerhalb des „perspektivischen Nahversorgungszentrums Jheringsfehn“ (CIMA 2019, S. 70). Das Planvorhaben fügt sich in einen bereits bebauten und durch gemischte Nutzungen geprägten Bereich ein. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits bebaut und durch (ehemals) gewerblich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus geprägt. Der Bereich ist jedoch auch durch Leerstand gekennzeichnet. Dieser Gebäudealtbestand soll für die Realisierung des Planvorhabens zurückgebaut werden. Die Planung entspricht zudem dem Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung. Mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreicht, so dass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Weitere Einzelhandelsnutzungen grenzen an das Plangebiet an (Fleischerei, Eisenwaren sowie Motorgerätee Händler). Jedoch wird hierdurch, aufgrund der jeweils spezialisierten Sortimentsstruktur sowie des Fehlens eines typischen Magnetbetriebes in diesem Bereich, keine Einzelhandelsagglomeration gebildet, welche wiederum eine Prüfung nach dem LROP erforderlich machen würde.

Ferner steht das Planvorhaben im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde, eine verträgliche Erweiterung bestehender gewerblicher Strukturen bzw. der Ansiedlung eines Nahversorgers im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzuziehen. Im vorliegenden Fall besteht ein konkretes Ansiedlungsbestreben eines örtlichen Investors. Die mit der Bauleitplanung vorbereitete, Neustrukturierung an diesem vorgeprägten Standort wird entsprechend der o.g. Aussagen einer alternativ möglichen Neuansiedlung des Nahversorgers an einem bisher unbebauten Bereich vorgezogen. Die allgemeinen Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB werden somit berücksichtigt. Das Planvorhaben trägt nicht allein dem Ansiedlungswunsch des ortsansässigen Investors 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 sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen Jehringsfehn und Boekzetelerfehn. In diesem Zusammenhang werden die zulässigen Sortimente im Rahmen dieser Bauleitplanung gemäß dem Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Moormerland (CIMA 2019, S. 80) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren / Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) / Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel / Schnittblumen und kleinere Pflanzen / Zeitungen und Zeitschriften). Die darüber hinausgehenden „Randsortimente“ dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche umfassen.

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 das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort 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 Aufstellung des vhb. Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen. Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 914 WE und des Planungswertes von 710,4 WE geht eine Differenz von ca. 203,6 WE hervor. Dieses Defizit wird durch die Pflanzung von 19 Hochstämmen, die zusätzlich zur verbesserten Einbindung in das örtliche Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden, kompensiert.

Zudem wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums von 1. März bis 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. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende

Zustimmung erteilt hat. Vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

- Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze / Erschließungsachsen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl der Lichtpunkte und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Unterbindung des Eindringens sind Leuchten mit einem abgedichteten Gehäuse zu verwenden.

- Im Zusammenhang mit dem möglichen Verlust von sporadisch genutzten Spaltenquartieren für Fledermäuse durch den Rückbau der vorhandenen Bebauung sind als präventive Maßnahme an dem geplanten Gebäude des Nahversorgers an sinnvollen Stellen 8x Fledermauskästen (Spaltenquartiere) anzubringen (z.B. in Ausflugrichtung zum westlichen Grünlandbereich oder zu den nördlichen und östlichen Wiesen hin).

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 vhb. 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 vhb. 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 Änderungen des Fleischereifachgeschäftes Eckhoff [bzw. im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A] innerhalb 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 den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (S. ANHANG)

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung der versiegelten Flächenbereiche wurde durch die Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg (2024) die 1. Änderung zum Erlaubnisantrag 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 m² (Sohle und Böschungen, ohne Räumstreifen) um 65,4 m² auf 633,0 m² verbreitert. Die Entwässerung stellt sich in den Grundzügen wie folgt dar (Details können dem Änderungsantrag (Grote 2024) 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 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 m² erbracht. Zusätzlich wurden von der 7.450 m², die sich jedoch durch die Grabenaufweitung auf abgerundet 7.380 m² verringert (Kompensationsmaßnahme A2, Grünlandextensivierung) die funktionsbezogenen Kompensationen für die Flora (1.474 m²) und den Boden (1.179 m²) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. J 6 A untergebracht. Somit stehen hier noch 4.481 m² zur Verfügung, auf denen die Erweiterung des Regenrückhaltegrabens in Größe von 65,4 m² im Verhältnis 1 zu 1 kompensiert werden kann. Somit stehen in der Kompensationsfläche A2 noch ca. 4.415 m² für andere Bauvorhaben zur Verfügung.

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Jheringsfehn wird der historischen Kulturlandschaft HK08 zugeordnet. Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen 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 km² 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 Markte 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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z.B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch über das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024) sind über die Themenkarte „Altlasten“ (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten und Schlammgrubenverdachtsflächen) für den Geltungsbereich oder direkt angrenzende Bereiche keine entsprechenden Punkte vermerkt. Ein Rückschluss auf Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist jedoch aufgrund dieser Ermittlungen nicht abschließend möglich. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet 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.

Gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) handelt es sich im Plangebiet im Wesentlichen um den Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ (G-P3). Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bis auf die Bauzeile parallel zur Gemeindestraße „Westerwieke“ wurde der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wurden Entwässerungsgräbern / Gruppen angelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend als Wiese und Weide) wird in der Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915 (hrsg. vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN) belegt (Stand: 1891). Vereinzelt sind Häuser und Höfe entlang der Straßenachsen und insbesondere entlang der damals bereits angelegten Kanäle (hier insbesondere die angrenzend zum Geltungsbereich liegenden Jehringsfehnkanal, Beekswieke und Alte Beekswieke) vorhanden. Diese Entwicklung ist auch in der Luftbildaufnahme von 1980 und der Karte über die Gemarkungsgrenzen Ostfrieslands 1877-1915 verzeichnet.

Auch ein Zeitzeuge hat zu Protokoll gegeben, dass gewerbliche oder sonstige Vorhaben, die den Verdacht auf z.B. Altlasten erärten, ihm nicht bekannt seien. So kann die zurückliegende Nutzung der Vorhabensfläche bzw. der Gebäude innerhalb der Vorhabensfläche wie folgt skizziert werden:

- von 19?? bis ca. 1958 Fehnhaus / Wohnhaus
- von 1960 bis ca. 1985 Wohnhaus, Tischlerei u. Bestattung
- von 1980 bis ca. 1985 Lager (Eisenwaren, Gartenmöbel etc.)
- ca. 1985 Wohnhaus, Antikgeschäft, Mietwohnungen, Modegeschäft
- ca. 1990 Solarium u. Pizzeria (bis heute) Mietwohnungen
- ca. 1997 Drogeriemarkt Schlecker, Mietwohnungen
- ca. 2012 Secondhand Shop, Mietwohnungen
- ca. 2015 bis 2018 Mehrfachnutzung Kampfsport Studio, Anwaltskanzlei, Mietwohnungen, POLYGON Schadenmanagement

Dieser Zeitzeuge (geb. 1940) lebt seit seiner Geburt angrenzend zur Vorhabensfläche.

Der Gemeinde sind keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Grundsätzlich handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, in dem durch diese Bauleitplanung die städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich vorbereitet wird. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.

4.6 BELANGE DES ABFALLRECHTS

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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).

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist die Fläche gem. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Verdachtsfläche eingestuft. Zur Bewertung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist vor Baubeginn (spätestens vor Abriss der Gebäude) in Abstimmung mit dem Landkreis Leer eine historische und orientierende Erkundung gem. BBodSchG durch eine im Altlastenbereich fachlich versierte Person durchzuführen.

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.

Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) 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 M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.7 KAMPFMITTEL

Gemäß der Stellungnahme der LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 12.09.2022 wurde mitgeteilt, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

4.8 KILMASCHUTZ

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 vhb. 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 VHB. BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Planvorhaben fügt sich in einen bereits bebauten und durch gemischte Nutzungen geprägten Bereich ein. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits bebaut und durch (ehemals) gewerblich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus geprägt. Dieser Gebäudealtbestand soll für die Realisierung des Planvorhabens (Nahversorger mit drei Wohneinheiten) zurückgebaut werden. Daher wird im Rahmen dieser Bauleitplanung die Festsetzung eines Mischgebietes verfolgt. Dies begründet sich auch darin, dass es nicht zulässig ist, solche Nutzungsarten in z.B. einem SO-Gebiet zusammenzufassen, die sie sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nicht wesentlich unterscheiden (z.B. Einzelhandelsbetriebe, die auch in MI, MU oder MK grundsätzlich zulässig sind). Die Unzulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO für kleinflächigen Einzelhandel auf einem einzelnen Grundstück wurde z.B. durch das OVG NW (U. v. 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE) bestätigt. Somit wird an der Festsetzung des Mischgebietes festgehalten.

Die zulässigen Nutzungen wurden im Durchführungsvertrag wie folgt konkretisiert:

IM PLANGEBIET SIND FOLGENDE BAULICHEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZULÄSSIG:

- Nahversorger mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- integrierter Backshop / Café
- Lager, Büro, Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen
- eine untergeordnet dimensionierte Wohnnutzung (max. drei Wohneinheiten)
- 72 Stellplätze (67 Stellplätze 2,75 m x 5,0 m / 2 Stellplätze 3,5 m x 5,0 m / 3 Mitarbeiterstellplätze 2,75 m x 5,0 m; Trennung der Stellplätze aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 6 A durch z.B. Poller, Beschilderung/Markierungen und/oder unterschiedlicher Material- / Farbwahl der Pflasterbeläge)
- Stellplatzzufahrt über die Westerwieke / K57
- Warenanlieferung über die Schmiedestraße (Wenden über Wendehammer auf dem Fleischereibetrieb, Sicherung mittels Baulast, Rückwärtsfahren nur auf dem eigenen Grundstück, vgl. Abb.5)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der historischen Kulturlandschaft HK 08 mit seiner kleinteiligen Wiekenstruktur wird zur Fassaden-Gestaltung ein Mauerwerk im regionaltypischen Rot bis Rotbraun empfohlen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden realisiert und andererseits das Mischgebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung und in den Ortskern von Jheringsfehn mit seiner ausgeprägten Fehnstruktur eingefügt werden.

Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe für bauliche Anlagen wird auf 11,0 m festgesetzt.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenze wird im Bereich der Schmiedestraße ohne Abstand und zur Westerwieke mit einem Abstand von 2,0 m festgesetzt. Zudem werden die geplanten Stellplätze in den überbaubaren Bereich einbezogen. Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezug wird auf den Vorhaben und Erschließungsplan verwiesen.

Innerhalb des Mischgebiets (MI) wird entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Berücksichtigung der aus der Vorhabenplanung resultierenden Vorgaben 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).

5.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1.1 ALLGEMEINES

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

Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

§1.2 MISCHGEBIET (MI) „EINZELHANDEL/WOHNNUTZUNG“

Allgemein zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 799 m².
- Es ist nur der Verkauf „nahversorgungsrelevante Sortimente“ gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Moormerland (CIMA 2019, S. 80) zulässig.
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
 - pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - Zeitungen und Zeitschriften

Der Anteil der darüberhinausgehenden Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

- Eine untergeordnet dimensionierte Wohnnutzung (max. drei Wohneinheiten)

§ 2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

§ 3 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 2 s. Planzeichnung).

§ 4. 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. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten und richten sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücken ist entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes zu bewirtschaften (1. Änderung zum Erlaubnisantrag 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).

§ 6 MAßNAHMEN ZUR EINBINDUNG DER VORHABENSFLÄCHE IN DAS ÖRTLICHE LANDSCHAFTSBILD

Zur Einbindung der Vorhabensfläche in das örtliche Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereiches mind. 20 Hochstämme (standortgerechte und klimaresistente Laubbäume, Hst. 10-12) zu pflanzen.

Baumartenliste

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

historische und standortgerechte Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Die Hochstämme sind in der auf die Realisierung des Vorhabens (Fertigstellung der Stellplatzanlage) folgende Pflanzperiode zu pflanzen.

§ 7 VERDACHTSFLÄCHE GEM. § 2 ABS. 6 BBODSCHG

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist die Fläche gem. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Verdachtsfläche eingestuft. Zur Bewertung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist vor Baubeginn (spätestens vor Abriss der Gebäude) in Abstimmung mit dem

Landkreis Leer eine historische und orientierende Erkundung gem. BBodSchG durch eine im Altlastenbereich fachlich versierte Person durchzuführen.

§ 8 Ermittlung der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl wird abweichend zu Satz 2 auf 0,85 erhöht.

Die Erhöhung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl dient der optimalen Ausnutzung des Baugrundstückes und verhindert, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erschwert wird. Die Erhöhung wurde im Rahmen der Bilanzierung (vgl. Teil II Umweltbericht) berücksichtigt.

5.5 HINWEISE

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).

ÜBERLAGERUNG RECHTSWIRKSAMER BEBAUUNGSPLÄNE

Der vorliegende vhb. Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. J 6 A. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden vhb. Bebauungsplanes außer Kraft.

BODENFUNDE

Im Geltungsbereich des vhb. Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich 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.

KAMPFMITTEL

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

TATSÄCHLICHE LAGE VON LEITUNGEN

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

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.

ARTENSCHUTZ

Baufeldräumung / Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums von 1. März bis 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. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze / Erschließungsachsen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl der Lichtpunkte und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Unterbindung des Eindringens sind Leuchten mit einem abgedichteten Gehäuse zu verwenden.

Anbringen von Fledermauskästen (Spaltenquartieren)

Im Zusammenhang mit dem möglichen Verlust von sporadisch genutzten Spaltenquartieren für Fledermäuse durch den Rückbau der vorhandenen Bebauung sind als präventive Maßnahme an dem geplanten Gebäude des Nahversorgers an sinnvollen Stellen 8x Fledermauskästen (Spaltenquartiere) anzubringen (z.B. in Ausflugrichtung zum westlichen Grünlandbereich oder zu den nördlichen und östlichen Wiesen hin).

IMMISSIONEN K57

Von der Kreisstraße 57 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 (LKW) und der Westerwieke (PKW) im Osten.

Der Mündungsbereich Kreisstraße 57/Schmiedestraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. In Fahrtrichtung Norden wird der Jheringsfehkanal durch ein Leitsystem (Leitplanken) eingefasst. Gemäß RASt 06 ist für den vorgenannten Mündungsbereich ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3,0 m zur Fahrbahnkante der K57 und einer Schenkellänge von 70,0 m entlang der K57 zu berücksichtigen (Innerorts, 50 km/h). In Fahrtrichtung Süden stehen einzelne Bäume. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Fußgängerampel und eine Bushaltestelle. Das Freihalten der Sichtdreiecke beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf das Aufasten der Bäume in einem Bereich über 0,8 m bis 2,5 m. Die Zuständigkeit liegt im Zusammenhang mit der Bestandssituation beim Baulastträger. Zusätzliche sichteinschränkende Maßnahmen (Pflanzungen, Errichtung von Gebäuden u.ä.) sind im Rahmen dieser Bauleitplanung im Mündungsbereich nicht vorgesehen.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straßenachsen und zur Sicherstellung der Leichtigkeit der Verkehrsflüsse wurde zur Beurteilung die „Verkehrsuntersuchung Nahversorger Moormerland“ durch das IRS. Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR (2022) aus Varel erstellt. Das Fazit und die Empfehlungen des Gutachtens werden nachfolgend wiedergegeben.

„Die Bestandsanalyse zeigt auf, dass die Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten am untersuchten Knotenpunkt als unproblematisch zu bewerten sind. Auch aus der Unfallanalyse geht hervor, dass die vorliegende Verkehrssituation als unauffällig zu bewerten ist. Die dicht beieinanderliegenden kommunalen Kreuzungsbereiche der auf beiden Seiten der Kanäle verlaufenden Straßen (Brücke) könnten aufgrund der geringen Zwischenräume grundsätzlich ein Konfliktpotenzial mit sich bringen, wobei die vorliegende Verkehrssituation oftmals in den in der Region typischen Fehnsiedlungen besteht und daher den Verkehrsteilnehmern i.d.R. bekannt ist.

Die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungen auf den Knotenpunkt K1 (Westerwieke (K57) / Schmiedestraße / Altebeek) zeigt auf, dass die Anbindung des geplanten Vorhabens aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch der Leistungsfähigkeiten innerhalb der Bestandsgeometrien des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes umsetzbar ist. Ebenso werden die Auswirkungen auf die weiteren Straßenzüge als verträglich eingeschätzt. Eine Rückstaugefahr auf die Kreisstraße besteht tendenziell nicht, weil die untergeordnete Straße von der Kreisstraße abgehend den anderen beiden Straßen übergeordnet ist, der Kreuzungsbereich im Zweifel freigehalten werden muss und Fahrzeuge somit von der Kreisstraße kommend immer auch links abbiegen können müssten, wenn sich dort Fahrzeuge stauen sollten. Grundsätzlich bestehen hier weiterhin geringe Verkehrsbelastungen. Um die Situation klarer und übersichtlicher zu gestalten, könnten entlang der Schmiedestraße die Fahrbahnbegrenzungen im Kreuzungsbereich ergänzt werden, um die Vorfahrtregelung hervorzuheben. Weiterhin kann durch ein Zusatzzeichen („bei Stau hier halten“ o.ä.) in der Schmiedestraße die Pflicht zur Freihaltung des Knotenpunktes hervorgehoben werden (vgl. Anlage 5 [Ausschnitt in Abbildung 6 im Anhang dieser Begründung]).

Die Radverkehrsführung ist durch die für den Kfz-Verkehr gesperrte westliche Westerwieke grundsätzlich als gut zu bewerten. Der im Zweirichtungsverkehr freigegebene Gehweg entlang der (östlichen) Westerwieke (K57) stellt sich als nicht ideale Führungsform dar, scheint aber aufgrund der geringen Fuß- und Radverkehrsbelastungen zur Anbindung der Anlieger vertretbar. Zudem sind die Handlungsspielräume räumlich eingeschränkt.

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs sollten bei der Entwicklung weiterhin ausreichend berücksichtigt werden, was insbesondere für die Anbindung der Entwicklungsfläche als auch die Radverkehrsführung entlang des westlich des Jheringsfehnkanals verlaufenden Straßenzugs der Westerwieke betrifft. Der Straßenabschnitt zwischen Schmiedestraße und Zufahrt zu den Stellplätzen der Entwicklungsfläche sollte so gestaltet werden, dass der ausgeprägt vorhandene Radverkehr hier weiterhin sicher, komfortabel und schnell fahren kann. Zu diesem Zweck könnte in diesem Bereich verkehrsbehördlich geprüft werden, eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorzusehen. Möglicherweise könnte sich auch die Einrichtung und Gestaltung einer Fahrradstraße anbieten, die für den Anliegerverkehr freigegeben wird. Eine entsprechende Umsetzung sollte aber nur mit entsprechender Prüfung und Umsetzung geeigneter gestalterischer Elemente geschehen. Südlich der Fleischerei Eckhoff könnten zudem, ähnlich wie nördlich des Knotenpunktes K1, modale Filter in Form von Pollern geprüft werden, um ungewollte (Durchgangs-)Kfz-Verkehre aus diesen Bereichen herauszuhalten. Mögliche Umwege einzelner Anlieger müssten dabei ebenfalls abgewogen werden.

Die vorgesehenen Radabstellanlagen sollten als Anlehnbügel erstellt werden, um eine sichere Möglichkeit zum Festschließen von Fahrrädern und vor allem E-Bikes zu bieten. Diese Anforderungen werden mit nach wie vor oftmals auch bei Neubauprojekten vorzufindenden „Felgenklemmern“ nicht erfüllt, da ein Festschließen des Rahmens nicht möglich ist. Eine Überdachung der Anlehnbügel wäre wünschenswert (Angestellte mit Abstellzeiten längerer Dauer oder für Radfahrende bei Regen (im Trockenen Ankommen und Losfahren)).

Weiterhin sollte eine direkte Fußverbindung von der FG-LSA in Richtung des zukünftigen Eingangs über die bestehende Grünfläche vorgesehen werden. Auch die Bushaltestelle am westlichen Fahrbahnrand könnte mit einer direkten Verbindung über die Grünfläche für den Fußverkehr besser angebunden werden. Mit diesen Maßnahmen könnten Wege geschaffen werden, die ohnehin wahrscheinlich genutzt werden. Weiterhin besteht so die Möglichkeit, die Entflechtung des motorisierten Verkehrs und des Fußverkehrs im Knotenpunktbereich zu unterstützen, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen.

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes durch den ÖPNV sollte klar herausgestellt und kommuniziert werden. Unterschiedlich verfügbare Informationen an der Haltestelle und im Internet sollten abgeglichen und aktualisiert werden, um verlässliche Informationen für potenzielle Fahrgäste zu bieten.“

Die Warenanlieferung wird im Zusammenhang mit gesonderten Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis Leer wie folgt beschrieben. Die Anlieferung erfolgt über die Schmiedestraße. Der LKW dreht dann auf dem Werksgelände der Fleischerei über den dortigen Wendehammer. Diese Nutzung ist grundbuchlich zu sichern und wird auch im Bebauungsplan J 6 A, Änderung 1 als Fahrrecht festgesetzt. Hieran anschließend fährt der LKW über die Schmiedestraße in Richtung Westerwieke und fährt parallel zur Schmiedestraße auf das Grundstück des Nahversorgers auf eine neu zu schaffende Aufweitung. Von dort kann der LKW auf dem Grundstück des Nahversorgers rückwärts in die Endladebucht fahren. Über eine Beschilderung wird auf den parallel zur Schmiedestraße erfolgenden Rangierverkehr hingewiesen.

GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Für die Stromversorgung des Baugebietes kann zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6,0 m x 4,0 m) sollte der zuständige Energieversorger frühzeitig in die Planung eingebunden werden.

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 des WHG-Antrags. Hier ist es vorgesehen, dass die Oberflächenentwässerung der Dach- und Hofflächen über die erweiterte Regenwasserkanalisation in die zwei anliegenden Vorfluter „Beekswieke“ und „Jheringsfehnkanal“ erfolgt. 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 Beekswieke. (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 für den Planbereich ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. 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 Wasserversorgungsverbandes 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, „Feuerwehrewesen - 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches 0,47 ha

davon

Fläche für ein „Mischgebiet“ 0,47 ha

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

CIMA. (2019): (Fortschreibung) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover

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 – Geräuschimmissionen – 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/

Server des Bundesumweltministeriums

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

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

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

8.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. J 6 B 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 PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB

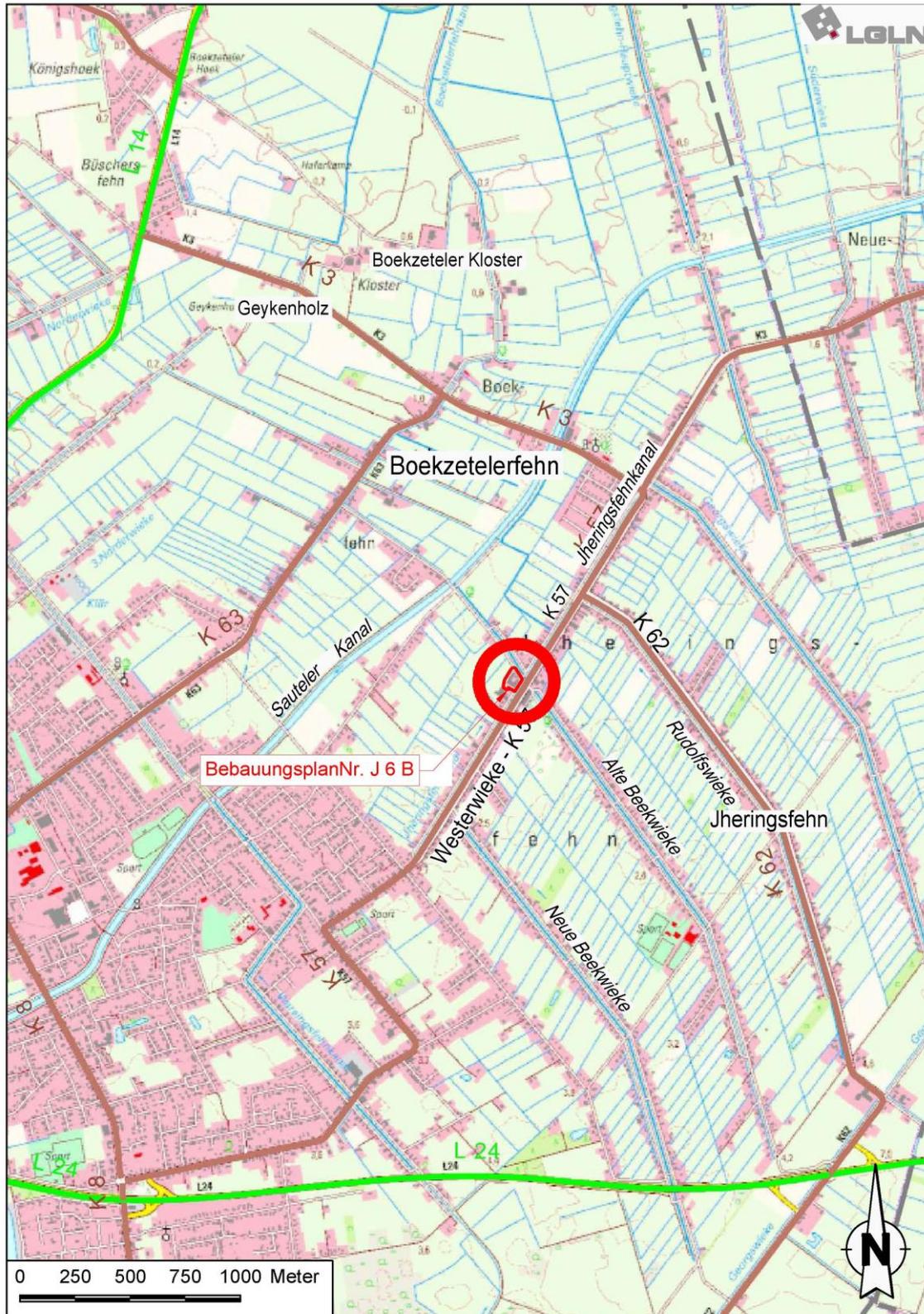


ABB. 2: LUFTBILD MIT ERWEITERUNGSKONZEPT



ABB. 3: REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RRÖP)

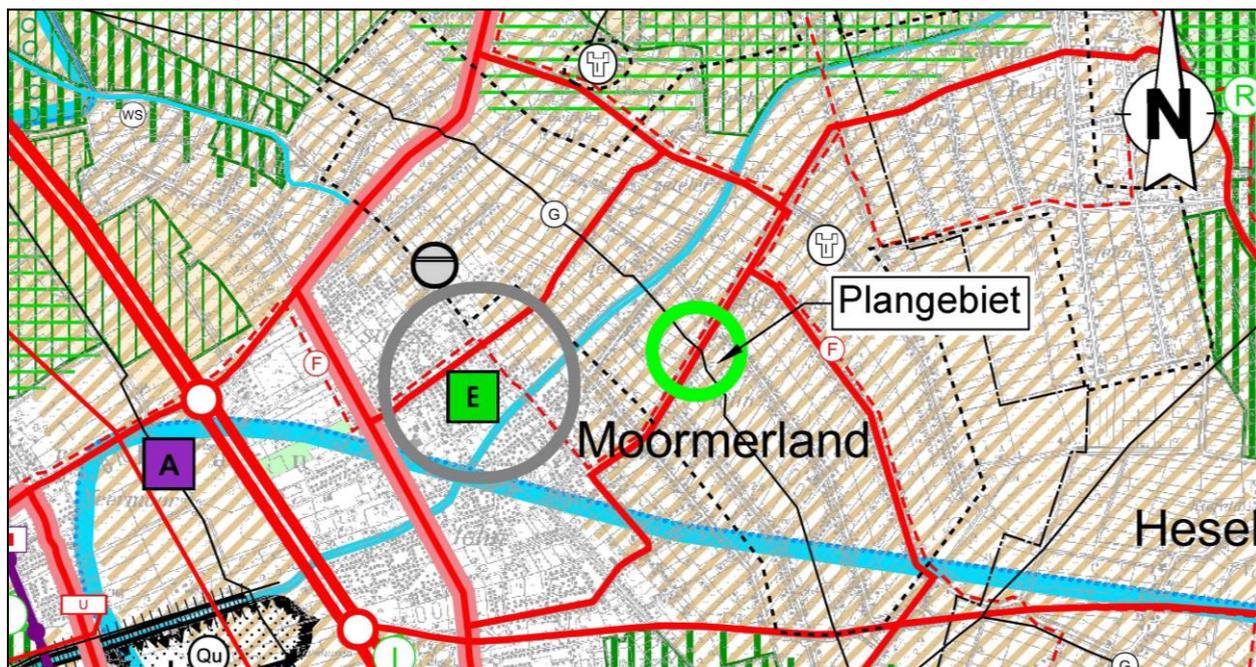


ABB. 4: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
EINSCHLIEßLICH DER RECHTSWIRKSAMEN 37. ÄNDERUNG, MAßSTAB 1 : 5.000

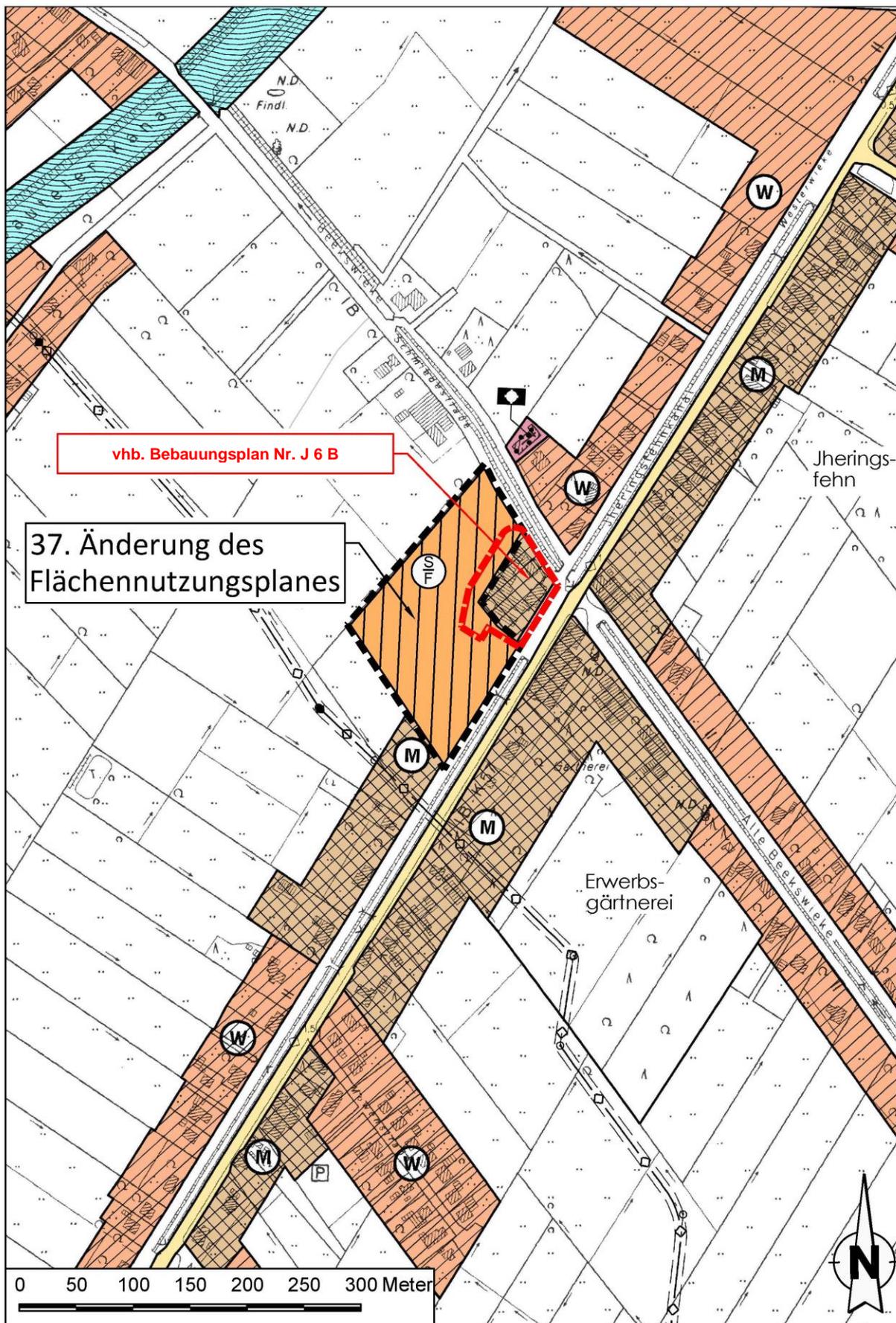


ABB. 5: VORABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN, OHNE MAßSTAB

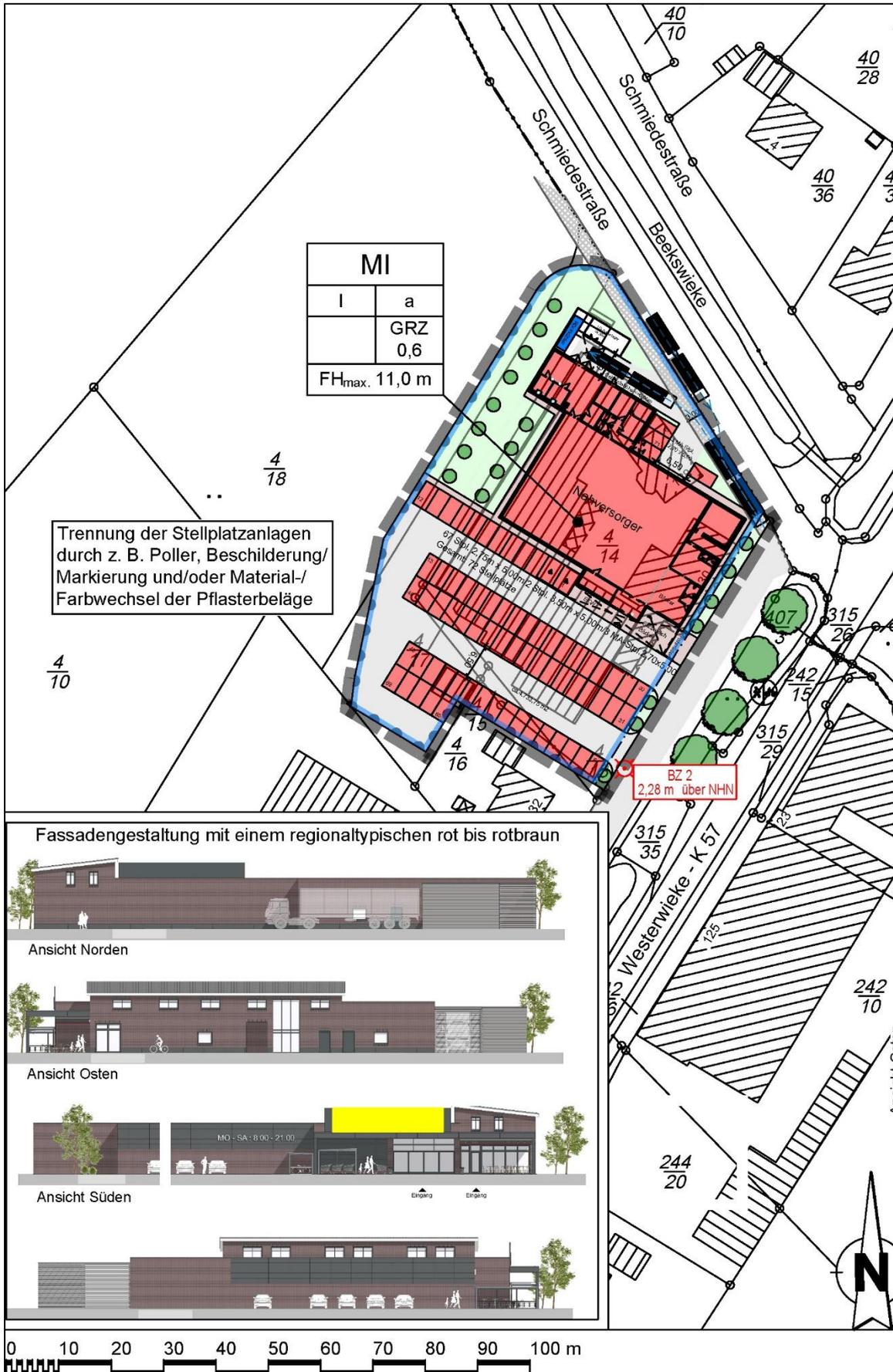


ABB. 6: AUSSCHNITT AUS DER ANLAGE 5 (IRS. 2022); ANLIEFERUNG SIEHE ABB. 5

