

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 84
„Südlich der Langholter Straße“

BEGRÜNDUNG

(Teil I)

Endfassung

17.09.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten	3
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.6 Bodenauftrag	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.3 Belange des Denkmalschutzes	6
4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	7
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5 Innere Erschließung	10
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	11
5.7 Grünflächen	11
5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	11
5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	13
7.1 Rechtsgrundlagen	13
7.2 Planverfasser	13

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines regionalen Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik zu schaffen und stellt hierzu den Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ auf. Gleichzeitig sollen dieser sowie ein weiterer Bereich entlang der 1. Südwieke erstmalig über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Zur Umsetzung des dargelegten Planungsziels wird ein Großteil des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ daher als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO plant der Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik darüber hinaus die Anlage eines Fahrrad Parcours. Dieser soll direkt an die zum Betrieb gehörenden Gebäude anknüpfen und als Teststrecke fungieren, auf der die Kundinnen und Kunden die Möglichkeit haben, ein Fahrrad vor dem Kauf intensiv Probe fahren zu können. Ferner wird der Bereich entlang der 1. Südwieke, der ein Wohngebäude sowie ein Gebäude des Schützenvereins beinhaltet, als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt und im Bestand gesichert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem eine private Grünfläche mit kleinem Schwimmteich, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung und dieser als Teil II beigefügt. Im Rahmen des Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen in der Gemeinde Ostrhauderfehn nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ umfasst eine ca. 2,94 ha große Fläche südlich der Langholter Straße und östlich der 1. Südwieke in der Ortschaft Ostrhauderfehn. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der südlichen Ortsrandlage durch eine dezentrale Siedlungsstruktur geprägt. Die Bebauung beidseitig der 1. Südwieke setzt sich in der typisch bandartigen Fehnbebauung, mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung, in nördliche und südliche Richtungen fort. Dies trifft auch auf die anderen umliegenden Straßen zu, sodass sich die Bebauung überwiegend entlang der Straßen orientiert, während die Flächen in zweiter Reihe vorrangig durch landwirtschaftliche Flächen dominiert werden.

Das Plangebiet ist derzeit lediglich im westlichen sowie im nordwestlichen Bereich bebaut. Der restliche Teil unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die bebauten Bereiche im Westen orientieren sich entlang der 1. Südwieke und an der linear verlaufenden Grabenstruktur. Diese Fehnbebauung besteht innerhalb des Plangebietes aus einem größeren Baukörper mit einer gemischten Nutzung sowie einer Schießhalle mit angrenzendem Garagengebäude. Im nordwestlichen Bereich, an der Langholter Straße liegend, befindet sich der Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik, der im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung über eine großflächigere Gebäudestruktur verfügt. Zwischen dem Fachbetrieb und der Langholter Straße stehen außerdem noch einige PKW-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich südlich und an den Betrieb angrenzend ein kleiner Teich mit umschließender Grünanlage. Östlich des Fachbetriebs, entlang der Langholter Straße, liegen bis auf eine 110 kV Leitung, die an der südlichen Grenze zum Plangebiet verläuft, keine weiteren bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß §1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln beziehungsweise auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Darüber hinaus sollen gem. Abschnitt 2.3 des LROP-VO 2017, zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse, Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches sowie der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines regionalen Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Gemäß dem RROP des Landkreises Leer befindet sich im gesamten Teil des Plangebietes ein Bereich, der als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt ist. Hierbei ist zu beachten, dass das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft im RROP großräumig ausgewiesen ist. Einzelne Bebauungen oder Erweiterungen im Außenbereich sind maßstabsbedingt hiervor nicht ausgenommen und werden folglich überlagert. Der betroffene Überlagerungsbereich ist bereits gewerblich vorgeprägt und grenzt direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen sowie die Langholter Straße an. Darüber hinaus wurden Teile der Fläche bereits in der Vergangenheit als Platz für lokale Feste und weniger für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung genutzt. Für den Bereich des Planvorhabens liegt die Vorsorgefestlegung somit kleinräumig nicht vor. Der Teil des Plangebietes, der somit nicht weiter als Fläche für die Landwirtschaft besteht oder nicht bereits anderweitig genutzt wurde, ist für sich genommen nicht als raumbedeutsam zu bewerten. Folglich ergibt sich eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines mangelnden Zielkonfliktes, der sich durch die maßstäbliche Konkretisierung und daraus folgenden fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens begründet. Die Gemeinde Ostrhauderfehn wird als Grundzentrum ausgewiesen. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Mit der an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Erweiterung des vorhandenen Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik und der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, wird zu einer angemessenen Versorgungsfunktion vorhandener Siedlungsflächen und somit auch der Funktionsstärkung der Gemeinde Ostrhauderfehn beigetragen.

Ferner steht das mit dem Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen und der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten

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

Die Planung für die Erweiterung des Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 1060 m² auf 1850 m² vor. Im Detail vergrößert sich die Verkaufsfläche für Gartengeräte von ca. 530 m² auf 700 m², die Verkaufsfläche für Fahrräder steigt von ca. 440 m² auf 790 m² und die allgemeine Verkaufsfläche im Bereich der Kassen sowie der Werkstatt steigt von ca. 85 m² auf 350 m². Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche beziehungsweise ab 1.200 m² Geschossfläche liegen oberhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit. Sofern keine betriebliche Atypik nachgewiesen werden kann, würde die Verkaufsfläche dazu führen, dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu untersuchen wären. Der Landkreis Leer hat als untere Landesplanungsbehörde folglich zu prüfen, ob das in Rede stehende Vorhaben die Voraussetzungen eines atypischen Einzelhandelsbetriebes erfüllt.

Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert in der Regel eine interkommunale Abstimmung, um raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu gewährleisten und unverträgliche Konkurrenzen zwischen Städten und Gemeinden zu vermeiden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden umliegende Gemeinden sowie die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (IHK) zum Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken zum Vorhaben geäußert, die auf eine negative Beeinträchtigung hinweisen.

Darüber hinaus hat eine raumordnerische Untersuchung ergeben, dass sich lediglich zwei vergleichbare Fachgeschäfte, zum einen Zweirad Teutenberg und zum anderen Fahrrad + Service, erst in einer direkten Entfernung von 3,5 km bzw. 5,5 km in der Nachbargemeinde Rhauderfehn befinden. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich, dass sich die Erweiterung wesentlich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in Ostrhauderfehn oder in anderen Gemeinden auswirkt.

Dies bestätigt außerdem die gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Verkaufsflächenenerweiterung des Fachbetriebes, welche die Gemeinde Ostrhauderfehn bei der CIMA Beratung + Management GmbH aus Hannover zusätzlich in Auftrag gegeben hat. Das Gutachten kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass das Vorhaben mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang steht. Es werden, aufgrund der Durchführung einer ökonomischen Wirkungsprognose für das Sortiment Fahrräder, keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung erwartet.

Da es sich bei dem Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik nicht um ein Fahrradgeschäft oder einen klassischen Baumarkt, der baumarkttypische Artikel wie beispielsweise Baustoffe, Farben oder Holzwaren anbietet, sondern dieser Fachbetrieb mit schmalen und spezialisierten Warensortiment, im Lauf der Zeit aus einem klassischen Landhandel mit dem Verkauf und der Reparatur von landwirtschaftlichen Maschinen entstanden ist, kann im vorliegenden Fall von einer Atypik ausgegangen werden. Dies wird außerdem durch die angebotenen Warengruppen des Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik bekräftigt, da diese in der Hauptsache kein zentrenrelevantes Sortiment darstellen. Das Warenangebot des Fachbetriebes beschränkt sich dabei auf Fahrräder, Kinderfahrräder, Kettensägen, Hochdruckreiniger, Rasenmäher sowie das entsprechende Zubehör zu den einzelnen Branchen. Bei den voranstehenden Produkten handelt es sich eher um sperrige, nur mit dem KFZ zu transportierende Güter, die sich durch einen relativ hohen Flächenbedarf auszeichnen und typischerweise nicht in der Innenstadt unterzubringen sind. Ferner wird die Atypik des Einzelhandelsvorhabens auch dadurch deutlich, dass nach der Erweiterung ca. 3000 m² Nutzfläche vorhanden sind, die nicht als Verkaufsfläche anzurechnen sind und als Werkstattflächen bzw. Stellplätze für defekte Fahrzeuge/ Geräte weiterhin die Charakteristik eines Landhandels aufrechterhalten. Zudem entfalten die verschiedenen Verkaufsbereiche nicht den Eindruck eines zusammenhängenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die einzelnen Sortimente wirken nicht verknüpfend bzw. gegenseitig verkaufsfördernd. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und den Zielen der Raumordnung kommt.

Aufgrund des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes sowie der verkehrlich guten Erreichbarkeit über die Anbindung der Langholter Straße und die 1. Südweike können Verkehrsbehinderungen ausgeschlossen werden und erlauben die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Vorhaben aufgrund des schmalen Sortimentes und des geringen Kundenpotenzials weder der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten dient, noch eine Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Ostrhauderfehn und der Nachbargemeinden werden durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche ausgeschlossen. Die bei derartigen Betriebstypen erfahrungsgemäß hervorgerufenen Fahrzeugbewegungen führen nicht zu einer Überlastung der vorhandenen Verkehrswege. Deutlich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die gewerbliche Vorprägung am Standort ausgeschlossen werden, auch werden keine Emissionen begründet, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn aus dem Jahr 2002 ist der westliche Teil des Plangebietes, entlang der 1. Südwieke sowie der nordwestliche Bereich an der Langholter Straße, an der sich der Fachbetrieb befindet, als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der restliche Geltungsbereich, südlich der Langholter Straße, ist als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes wird der Bereich entlang der 1. Südwieke durch eine Satzung aus dem Jahr 1980 planungsrechtlich geregelt. Diese Satzung dient zur Festsetzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und solche, die als im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entwickelt werden sollen. Da die Satzung den Zielen dieser Planung entspricht, wird dieser Bereich mit in den Geltungsbereich einbezogen und durch den Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ überplant und ersetzt. Für das restliche Plangebiet liegt derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

3.6 Bodenauftrag

Im Rahmen eines Bauantrags der Firma Ludwig Würdemann Tiefbau GmbH aus dem Jahr 2015 liegt für den östlichen Teilbereich des Plangebietes außerdem eine Baugenehmigung vor. Bei der Genehmigung handelt es sich um einen Auftrag von unbelastetem Boden auf landwirtschaftlichen Flächen. Die Auftragshöhe liegt bei ca. 0,25 – ca. 1,0 m und das Auftragsvolumen beträgt insgesamt ca. 24.000 m³. Seit Ende Oktober 2018 liegt darüber hinaus eine Baubeginnanzeige gem. § 76 (1) NBauO für das genannte Bauvorhaben vor. Dieser Bodenauftrag sowie die dazugehörige Baubegleitung durch einen Fremdüberwacher von der Straßenbau Prüfstelle GmbH in Leer wurde jedoch nie durchgeführt. Darüber hinaus hat die Fa. Würdemann eine schriftliche Einverständniserklärung bei der zuständigen Behörde des Landkreises Leer abgegeben, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf einen Bodenauftrag verzichtet wird.

Der genehmigte Bodenauftrag steht somit der weiteren Planung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ nicht entgegen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und wird als Teil II der Begründung beigelegt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß über geeignete Maßnahmen gedrosselt und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen in den nächstgelegenen Vorfluter (Graben, Bach, Fluss, Teich) abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen und zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung, insbesondere für die Erweiterung des vorhandenen Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik, wurde durch das Ingenieurbüro Kremer-Klärgesellschaft, die bereits für die Oberflächenentwässerung der bestehenden Bebauung hinzugezogen wurden, ein Konzept erarbeitet. Hiernach wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser mittels einer neu zu erstellenden Regenwasserkanalisation einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken zugeführt, wo es gedrosselt in den, an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen, Entwässerungsgraben III. Ordnung eingeleitet wird. Für das Regenrückhaltebecken wurden ein erforderliches Volumen von ca. 305 m³ sowie ein Flächenbedarf von ca. 1.200 m² zuzüglich der Flächen für die Wartung und Instandhaltung ermittelt. Die Böschungsneigung des Beckens beträgt 1:3.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach 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, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt. Ferner hat die historische Recherche, die durch die Gemeinde Ostrhauderfehn durchgeführt wurde, ergeben, dass das Grundstück bereits seit 1890 im familiären Besitz des heutigen Handels des regionalen Fachbetriebes ist. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Plangebiet jedoch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 1951 wurde an dieser Stelle erstmalig ein Landhandelsbetrieb gegründet, der sich im Laufe der Zeit stetig weiterentwickelt und sich an die geänderten Nachfragebedingungen angepasst hat. Folglich können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 0, zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Ferner werden keine sulfatsauren Böden innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

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).

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

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen

Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Schaffung rechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines Fachbetriebes und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, bedarf es der weiteren Regelung der im sonstigen Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausschließlich Fachbetriebe für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.850 m² zulässig. Daneben sind folgende Nutzungen zulässig: zu den Fachbetriebe gehörende Werkstätten sowie Stellplätze und der Nutzung gem. textliche Festsetzung Nr. 3a untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf. Hinsichtlich der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten oder die eingesehen, sowie auch diese, die aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten werden können (vgl. BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, <http://www.bverwg.de/>). Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, beispielsweise die Sozialräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden.

Für den Bereich zwischen dem Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik und der 1. Südwieke wird darüber hinaus ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des Mischgebiets (MI) die ansonsten zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) wie Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) hier nicht zulässig. Ferner werden Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Gebietes für gemischte Nutzungen und hätte zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die Strukturen entlang der 1. Südwieke wird für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Ferner wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO für das festgesetzte Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit 0,8 bestimmt. Aufgrund der ländlichen Lage und der

umliegenden, bereits vorherrschenden, Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet (MI) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Bedingt durch die bereits bestehende großflächige Gebäudestruktur des Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik und den nachstehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO keine GFZ festgesetzt. Dies ermöglicht dem Fachbetrieb eine, in einem gewissen Rahmen, flexiblere Gestaltung der Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit 0,6 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit einer zweigeschossigen Bebauung (II) und für das sonstige Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit einer eingeschossigen Bebauung (I) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen werden im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und im sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) definiert. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit $TH \leq 6,00$ m und die maximale Firsthöhe wird mit $FH \leq 12,00$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen die Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraums für die angestrebte Entwicklung und lassen doch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkte gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird, innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen sowie an den Festsetzungen der umliegenden Mischgebiete (MI) orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der 1. Südwecke gewährleistet. Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO wird dagegen eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50,0 m zulässig sind. Ziel der Festsetzung ist es, dem Fachbetrieb die Möglichkeit zu gewähren, an sein bestehendes Gebäude anzubauen, auch wenn dies die maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise übersteigt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Im nördlichen Bereich verläuft die Baugrenze parallel zum vorhandenen Gebäude des Fachbetriebes, sodass sich ein Abstand zwischen der vorherrschenden und geplanten Bebauung von ca. 16 bis 19 m bis zur Fahrbahnkante der Langholter Straße ergibt. Im westlichen Bereich hält die Baugrenze einen überwiegend einheitlichen Abstand von ca. 7 m zu der ebenfalls außerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche ein. Dieser Abstand resultiert aus den vorhandenen ortsbildprägenden und hoch gewachsenen Bäumen zwischen der Verkehrsfläche und der bestehenden Bebauung. Darüber hinaus soll so ein einheitliches Gesamtbild entlang der 1. Südwieke sichergestellt werden und dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Da das bestehende Gebäude an der Ecke 1. Südwieke und Langholter Straße diesen Abstand deutlich unterschreitet, wird es in seinem Bestand gesichert. Demnach sind Instandhaltungsarbeiten oder geringfügige Änderungen an dem Bestandsgebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, jedoch nicht die Errichtung von Neubauten an gleicher Stelle. Im Süden und im Osten orientieren sich die Baugrenzen an den neu geplanten Gebäuden bzw. an den Gebäudeerweiterungen aus einem Konzept, welches das Ingenieur- und Planungsbüro Hauke & van Mark erstellt hat. Dadurch wird gewährleistet, dass die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Geschäftsgebäudes ermöglicht werden können und gleichzeitig eine unverhältnismäßige Flächenversiegelung ausgeschlossen wird. Die nördlich der Teichanlage gelegene überbaubare Grundstücksfläche, welche mit ca. 35 m Entfernung etwas weiter von der Langholter Straße abrückt, dient der Umsetzung des eingangs bereits angesprochenen Fahrrad Parcours. Die größere, nordöstlich gelegene, nicht überbaubare Grundstücksfläche resultiert aus den bereits bestehenden PKW-Stellplätzen, die den Kunden des Einzelhandelsbetriebes zur Verfügung stehen und um weitere Parkplätze erweitert werden sollen. Diese Park- und Stellplätze halten dabei einen Mindestabstand von mindestens 3,00 m ein, gemessen ab der Grundstücksgrenze, die sich an der Kreisstraße 58 „Langholter Straße“ befindet.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet und betrifft nicht die angesprochenen Stellplätze, die für die Kunden des Fachbetriebes vorgesehen werden.

5.5 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ liegenden Verkehrsflächen erschlossen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich der 1. Südwieke / Langholter Straße (K 58) sowie südlich der Langholter Straße (K 58) dürfen durch die verkehrliche Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt im angesprochenen Kreuzungsbereich die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ wird, entlang der Langholter Straße, ebenfalls ein überwiegender Teil als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Gleichwohl werden innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO an zwei Stellen jeweils 5,00 m breite Einfahrtsbereiche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung soll zudem geregelt werden, dass der westlich festgesetzte Einfahrtsbereich lediglich als Einfahrt dienen soll, während der östlich festgesetzte Einfahrtsbereich sowohl als Einfahrt wie auch als Ausfahrt genutzt werden soll.

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

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im südlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.7 Grünflächen

Die innerhalb des Plangebietes und östlich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO liegende und unbebaute Flächen, wird als private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ausstellfläche“ festgesetzt. Dieser Bereich soll auch zukünftig als Rasenfläche sowie gegebenenfalls als Ausstellungsfläche für etwaige Güter der voranstehenden Sortimente des Fachhandels fungieren. Durch die Festsetzung dieser Grünflächen kann zugleich der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Die unterirdischen und in Ost-West Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen (DN 150 / 160), werden als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Leitungstrassen ist beidseitig der jeweiligen Leitung ein Schutzstreifen von je 2,00 m vorgesehen. Die betreffenden Planbereiche werden als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt. Diese Bereiche sind von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie von Bepflanzungen freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die im Falle von Reparatur- und Wartungsarbeiten kurzfristig entfernt werden können.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB resultiert aus dem bereits angesprochenen, genehmigten Bodenauftrag im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Vegetation und des Bodens wurde die gesamte, genehmigte Auftragsfläche als Kompensationsfläche für das Vorhaben herangezogen. Ziel war es, ein Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fa. Würdemann hat eine schriftliche Einverständniserklärung bei der zuständigen Behörde des Landkreises Leer abgegeben, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf einen Bodenauftrag verzichtet wird. Damit entfällt auch das Kompensationserfordernis. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen ökologischen Wertigkeit ist die Fläche als Extensivgrünland zu erhalten.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu

pflügen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

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

Um dem Versorgungsträger und Unterhaltungspflichten im Bedarfsfall einen freien Zugang zu den gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Wasserleitungen (DN 150 / 160) zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrassen die notwendigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung sowie von Bepflanzungen freizuhalten sind. Für die Wasserleitungen (DN 150 / 160) wird ein Schutzstreifen mit jeweils 2,00 m Entfernung von der Leitungsmitte festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch direkten Anschluss an die nördlich verlaufende Kreisstraße K 58 (Langholter Straße) sowie durch die 1. Südwieke im Osten des Plangebietes, die in nördlicher Richtung ebenfalls zur Kreisstraße K 58 führt.
- **Gas-, und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über geeignete Maßnahmen gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Graben, Bach, Fluss, Teich) abgeleitet. Die wasserrechtlichen Anträge werden während oder nach dem Abschluss der Bauleitplanung gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit

von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

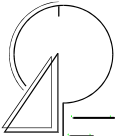
7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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