GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Landkreis Leer

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich:
„Südlich der Langholter Straße“

Begründung

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

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 und Nutzungsstruktur	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**5**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	**INHALT DER 23. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**	**7**
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**8**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE**	**9**
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik südlich der Langholter Straße und östlich der 1. Südwieke zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei lediglich einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 ab. Dies resultiert daraus, da ein kleiner Teil der hierin als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt wird.

Planungsziel ist es, die Steuerung weiterer Bebauungsflächen, die Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde Ostrhauderfehn, eine, dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen sowie die angesprochene Erweiterungsabsicht des Fachbetriebes planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der umliegenden Bebauungsstruktur und der direkten Anbindung an die Langholter Straße erweist sich dieser Standort, hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur, als äußerst geeignet für dieses Vorhaben.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 84 gilt daher gleichermaßen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der von der Gemeinde Ostrhauderfehn gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ostrhauderfehn umfasst eine ca. 2,65 ha Fläche und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes Ostrhauderfehn, südlich der Langholter Straße und östlich der 1. Südwieke. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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. Die bebauten Bereiche im Westen orientieren sich entlang der 1. Südwieke und an der linear verlaufenden Grabenstruktur. Diese Fehnbebauung besteht 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.

Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung unterliegt aktuell keiner eindeutigen Nutzung und besteht vorherrschend aus Wiesenflächen oder aus Flächen, die ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen und jetzt mit Bewirtschaftungsauflagen belegt sind bzw. dem Entwicklungsziel einer Grünlandextensivierung dienen sollen. Lediglich im nordwestlichen Bereich, unmittelbar an der Langholter Straße, befinden sich PKW-Stelleplätze, der zum Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik gehört. Darüber hinaus existiert im südwestlichen Bereich ein kleiner, privater Teich mit umschließender Grünanlage, der einem der angrenzenden Wohngebäude zugeordnet werden kann, sowie ein kleine Halle, die ebenfalls zum Fachbetrieb für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik gehört. Ungefähr entlang der südlichen Grenze zum Plangebiet verläuft außerdem eine oberliegende 110 kV Hochspannungsleitung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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 vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, sowie der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung eines regionalen Fachbetriebes für Fahrräder, Motorgeräte und Reinigungstechnik, entsprechen den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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.

Das mit der 23. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen und der Ausweisung von Sonderbauflächen (S) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, steht 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 Landespla-

nungsbehörde 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 Innenstand 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. Südwieke 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

Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn aus dem Jahr 2002 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, lediglich ein kleiner Bereich im westlichen Teil des Plangebietes, entlang der 1. Südwieke sowie im nordwestlichen Bereich an der Langholter Straße, wird als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (2) BauNVO dargestellt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft außerdem eine oberirdische 110kV-Hochspannungsleitung durch das Planungsgebiet. Nördlich und westlich grenzen gemischte Bauflächen an, während im östlichen und südlichen Bereich weitere Flächen für die Landwirtschaft liegen.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ soll dieser Bereich erstmals geregelt werden.

Das Plangebiet der 23. Flächennutzungsplanänderung stellt eine Teilfläche des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ dar. Entsprechend der eingangs dargelegten Entwicklungsvorstellungen wird ein großer Teil als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie ein kleiner Bereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ weicht von dem Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung ab, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Fläche entwickelt wird. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 84 „Südlich der Langholter Straße“ gilt daher gleichermaßen für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird an dieser Stelle nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 gem. § 14 (1) des Niedersächsischen 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 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

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 Händels 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 Nachfragebedingen angepasst hat. Folglich können für den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 DER 23. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung eines Fachbetriebes geschaffen

und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung getragen werden. Entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen, wird das im Plangebiet bislang überwiegend unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaftlich, teilweise als gemischte Baufläche (M), dargestellte Areal für die geplante Gebietsentwicklung in Anspruch genommen. Dieses Gebiet wird in der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung daher zukünftig in der Hauptsache als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Auf dieser Fläche werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Inhalt des Umweltberichtes umgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch direkten Anschluss an die nördlich verlaufende Kreisstraße K 58 (Langholter Straße).

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze 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 ein geplantes Rückhaltebecken gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Graben, Bach, Fluss, Teich) abgeleitet. Die genaue Lage und Größe des Rückhaltebeckens wird, im Rahmen der parallel erfolgten verbindlichen Bauleitplanung, mit Hilfe eines Oberflächenentwässerungskonzeptes eines Fachbüros, bis zum Entwurf in die Planung eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. 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

Der Flächennutzungsplanänderung 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 (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NkomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans 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