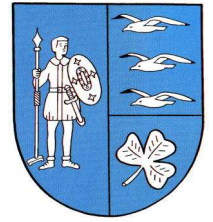


GEMEINDE STADLAND

Landkreis Wesermarsch



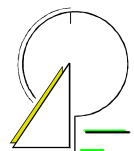
**31. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Bereich Lebensmittelmarkt“**

**Begründung
(Teil 1)**

Endfassung

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Änderungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
3.5	Auswirkanalyse	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	3
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	4
7.1	Rechtsgrundlagen	4
7.2	Planverfasser	4

Anlagen:

Auswirkanalyse Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes an der Markstraße in Rodenkirchen (Stadland), BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 31.08.2018

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt in ihrem Hauptort Rodenkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 53 „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ auf. Gleichzeitig erfolgt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter und verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche soll das Einzelhandelsangebot der Gemeinde langfristig gesichert und die Versorgungssituation des Grundzentrums Stadland verbessert werden. Konkret ist die Erweiterung von 799 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² geplant. Zur Realisierung der formulierten Zielsetzung wird in diesem Bereich der Flächennutzungsplan mit der 31. Änderung angepasst und hier eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha befindet sich nördlich des Abser Sieltiefs und westlich der Marktstraße (K200). Die exakten Abgrenzungen des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Die derzeitige genehmigte Verkaufsfläche beläuft sich auf 799 m².

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Hauptort Rodenkirchen durch Wohnbebauung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität der ländlichen Regionen ist auch die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen von grundlegender Bedeutung,

wozu auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen des Einzelhandels zählt. Das mit der Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Lebensmittelmarkt“ verfolgte Ziel der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogrammes, Aktualisierung 2017.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch werden die Inhalte der LROP-VO konkretisiert und die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der Region festgeschrieben. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003, mit Änderungsplanung im Abschnitt (Wind-) Energie aus dem Jahr 2010, vor. Das RROP befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind Aussagen des RROP-Entwurfes in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes wird Rodenkirchen als Hauptort der Gemeinde Stadland als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Der Gemeinde Stadland ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 keine Schwerpunktaufgabe zugewiesen. Im RROP-Entwurf wird die Gemeinde Stadland als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Das mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der Bereitstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland aus dem Jahr 1977 wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19, der hier ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von GRZ von 0,4, einer Geschossflächenzahl von GFZ von 0,6 und einer höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse von zwei festsetzt. Für den Änderungsbereich erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.

3.5 Auswirkanalyse

Die Auswirkanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland) der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg ist als Anlage beigefügt.

Die Auswirkanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei einer Beschränkung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² dem Agglomerationsgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot entspricht.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bauleitplanverfahren „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ bewertet und sind als Teil 2 der Begründung beigefügt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird vertraglich mit der Gemeinde Stadland abgesichert und durch den Landkreis Wesermarsch/Flächenagentur bereitgestellt, angelegt und dauerhaft unterhalten.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Der Landkreis Wesermarsch hat mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmale vorhanden sind.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 1.0 dargelegt, wird durch Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 353 das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierzu wird die hierfür benötigte Fläche als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Marktstraße“ (K 200) und der Willy-Brandt-Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserleitung.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- **Oberflächenentwässerung**

Die erforderliche Einleiterlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch erteilt. Erlaubnis Nr. 1117/77 vom 17.01.2010.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland vom 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*