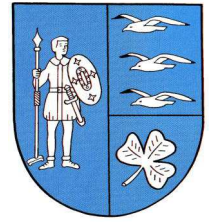


GEMEINDE STADLAND
Landkreis Wesermarsch



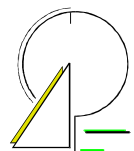
Bebauungsplan Nr. 53
„Marktstraße Lebensmittelmarkt“

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	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
3.5	Auswirkanalyse	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.4	Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) BauGB	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	6

Anlagen:

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

Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung einer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Stadland geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, Projekt Nr.: 3447-19-b-cb, itap, Oldenburg, 3. Juni 2019

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 im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB 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 der Gesamtverkaufsfläche von 799 m² auf ca. 1.000 m² geplant. Zur Realisierung der formulierten Zielsetzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² für einen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, wobei Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein sollen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 53 „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ wurde unter Verwendung des von dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha befindet sich nördlich des Abser Sieltiefs und westlich der Marktstraße (K 200).

Die exakten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet 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 der Bebauungsplan Nr. 53 „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ mit der parallel erfolgenden 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 des Bebauungsplanes Nr. 53 „Marktstraße 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 dem Bebauungsplan Nr. 53 verfolgte Planungsziel der Bereitstellung eines sonstigen Sondergebietes 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) gem. §1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19, der hier ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse von zwei festsetzt.

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 Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur Bewertung der lärmtechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 53 auf die umliegenden Strukturen wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg ein Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung einer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 der Gemeinde Stadland geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, Projekt Nr.: 3477-19-b-cb, itap, Oldenburg, 3. Juni 2019, s. Anlage) erstellt. Um das Plangebiet liegt schutzbedürftige Wohnbebauung, welche gemäß dem Bebauungsplan Nr. 19 und der Baugenehmigung des bestehenden Marktes aus dem Jahr 1997 in Teilen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen ist. Dementsprechend wurden die aus dem geplanten Lebensmittelmarkt-Betrieb resultierenden Geräuschimmissionen an der umliegenden Bebauung zu untersuchen und zu beurteilen. Die Berechnung der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Parkplatzgrenze sowie der Abschirmung der Einkaufswagen-sammelbox oder deren Verlagerung Richtung Westen lassen sich die Immissionsrichtwerte einhalten. Hierfür sind keine textlichen Festsetzungen erforderlich, da die schalimmissionsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (SO) sind keine textlichen Festsetzungen bzgl. der Schalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz von Außenlärm erforderlich.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird 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 Wesermarsch 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.“

Der Landkreis Wesermarsch hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 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. 35 das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierzu wird die hierfür benötigte Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche für Randsortimente sowie die Sortimente werden für die verbindliche Bauleitplanung entsprechend der „Auswirkanalyse Erweiterung Lebensmittelmarkt Rodenkirchen (Stadland)“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf zwei begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand und mit mehr als 50 m Gebäudelänge. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einer Größenordnung dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die vorgesehene Nutzung geschaffen wird.

5.4 **Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) BauGB**

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind des Weiteren bei der Realisierung der Planung zu beachten.

6.0 **VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Marktstraße“ (K200) 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 Bauungsplangebietes erfolgt über Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

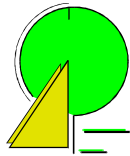
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **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 des Bebauungsplanes Nr. 53 „Marktstraße Lebensmittelmarkt“ erfolgt 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