

Gemeinde Stadland

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

- **Bebauungsplan Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“, 1. Änderung**

Der Rat der Gemeinde Stadland hat gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m § 58 (1) Ziff. 5 NKomVG in seiner Sitzung am 25.05.2023 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, den Bebauungsplan Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“, 1. Änderung, mit seiner Begründung beschlossen.

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns von Rodenkirchen an der westlich verlaufenden Markstraße. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit derzeit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche ansässig, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und eine zeitgemäße Warenpräsentation entspricht. Es ist geplant, den bestehenden Lebensmittelmarkt im vorhandenen Gebäude aufzugeben und im nördlichen Teil des Plangebietes ein neues Marktgebäude zu realisieren. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von jetzt ca. 1.100 m² auf zukünftig ca. 1.300 m², einschließlich einer Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m², erweitert werden. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stadland.



Die Planzeichnung nebst Begründung, Auswirkungsanalyse und Schalltechnische Gutachten können im Rathaus der Gemeinde Stadland (Fachbereich II), Am Markt 1, 26935 Stadland, 2. OG, während der Öffnungszeiten und darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden. Ergänzend können die Unterlagen auch auf der Homepage der Gemeinde Stadland (www.stadland.de Rathaus Satzungen / Ortsrecht / Bebauungspläne) eingesehen werden.

Das Gebiet wird bereits überwiegend baulich genutzt und hätte jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen weiter bebaut werden können. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzflächen sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen bleiben im Wesentlichen bestehen bzw. werden entsprechend übernommen.

Der Bürgermeister

Im Plangebiet findet daher keine über den bisherigen Festsetzungen hinausgehende Versiegelung oder wesentliche Verschlechterung der Funktion für Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich ist insgesamt nicht erforderlich.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte mit einer vergleichbaren Angebotsausrichtung und vergleichsweise großräumigen Ausstrahlungskraft beziehen, die damit als Versorgungsstandort für die in Rodenkirchen und im sonstigen Stadland ansässigen Einwohner gelten können. Dies sind in erster Linie die discountorientierten Lebensmittelmärkte in Nordenham (Penny, Lidl, 2xAldi) und Brake (Netto, Lidl, Aldi). Auch im Hinblick auf die in der Diskussion stehenden Nachnutzungsoptionen für einen Getränkefachmarkt bzw. Bau- und Heimwerkermarkt / Garten- Zoofachmarkt oder Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 m², sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch den geplanten Neubau eines Netto - Marktes im nördlichen Teil des Plangebietes wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden.

Hinweise auf Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB:

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Diepholz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Vorstehender Hinweis gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Mit der Amtlichen Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Stadland am 28.07.2023 tritt der Bebauungsplan Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“, 1. Änderung, in Kraft.

Stadland, den 28.07.2023

Der Bürgermeister

Harald Stindt

Elektronisches Amtsblatt
der Gemeinde Stadland



Der Bürgermeister

Impressum:
Stadlander Amtsblatt – elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Stadland
Herausgeber: Gemeinde Stadland, Der Bürgermeister, Am Markt 1, 26935 Stadland
Erscheinungsdatum: 28.07.2023
Verantwortlich für den amtlichen Inhalt: Bürgermeister Harald Stindt
Homepage der Gemeinde Stadland: www.stadland.de