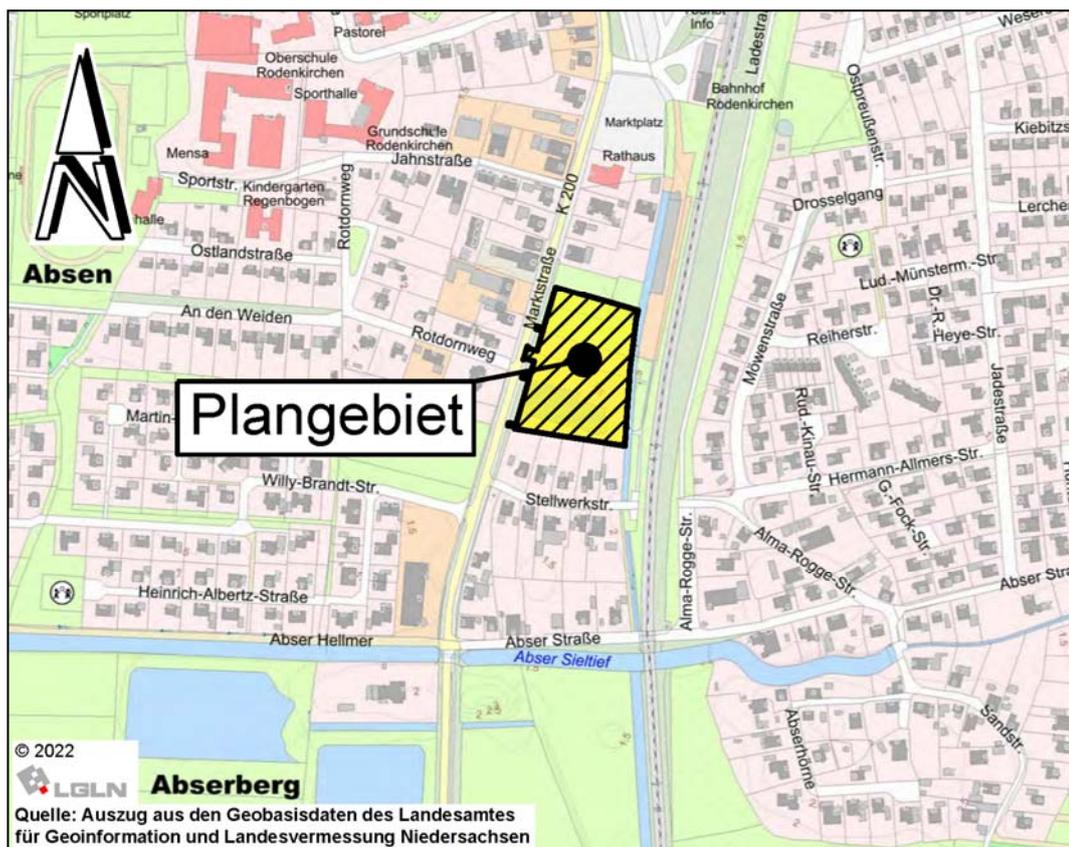




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 44
„Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“,
1. Änderung
mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
2.5 BESTSTEHENDE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN (ANLAGE 1).....	11
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	11
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	14
3.4 AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (§ 84 (3) NBAUO).....	14
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	15
4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELHANDELSSTRUKTUR.....	16
4.3 IMMISSIONSSITUATION.....	17
4.4 NATUR UND LANDSCHAFT.....	18
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	20
6 HINWEISE	20
7 VERFAHREN	21
8 ANLAGE	21

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns von Rodenkirchen und liegt zwischen der westlich verlaufenden Markstraße und der östlich verlaufenden Stellwerkstraße. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,0 ha.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Netto – Filiale) 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 daher 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.

Das Netto-Bestandsgebäude soll erhalten bleiben und wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die Nachmieter noch nicht feststehen. Mögliche Nachmieter sollen allerdings auf nicht-nahversorgungsrelevante Betriebe beschränkt werden, sodass hier die Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren ausgeschlossen werden können.

Damit entspricht das Vorhaben jedoch nicht mehr den bisher bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44, welcher das Plangebiet zwar als Sondergebiet Einzelhandel für Betriebe des grundversorgenden Bedarfs ausweist, die maximale Verkaufsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes aber auf 1.000 m² begrenzt. Auch der festgesetzte Bauteppich reicht für das Vorhaben nicht aus und soll minimal vergrößert werden. Um im südlichen Teil des Bebauungsplanes, dem Grundstücksbereich des Bestandsgebäudes, sonstigen Einzelhandel auf der Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.100 m² zu ermöglichen, ist ebenfalls eine Anpassung der Festsetzungen notwendig, da im Ursprungsplan die maximale Verkaufsfläche für sonstigen Einzelhandel auf maximal 500 m² im gesamten Plangebiet begrenzt ist.

Mit der vorliegenden Änderung sollen daher die erforderlichen Anpassungen der Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die vorliegende Planung umfasst mit ca. 1,0 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzten Bereich, für den durch die Erhöhung der Verkaufsflächen und die Erweiterung eines bestehenden Bauteppichs ein ausreichender Rahmen für die geplante Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes und die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes geschaffen werden soll.

Das Gebiet ist bereits mit einem Marktgebäude bebaut und Teil der Ortslage von Rodenkirchen. Zudem ist für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Somit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35). Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht überschritten.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Das Bauvorhaben für den Lebensmittelmarkt umfasst eine Geschossfläche, die größer als 1.200 m² und kleiner als 5.000 m² ist. Aus diesem Grund ist die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

2.3 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Im nördlichen Bereich des Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m ² Verkaufsfläche (VKF) errichtet werden. Der Lebensmittelmarkt dient als Ersatz für einen im südlichen Bereich des Plangebietes aufgegebenen Markt mit einer VKF von ca. 1.100 m ² .
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Vorhaben wird an einem Standort umgesetzt, der sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde befindet. Das Netto-Bestandsgebäude im südlichen Teil des Bebauungsplanes soll erhalten bleiben und einer nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Die bestehenden Stellplätze werden erweitert und von beiden Nutzern in Anspruch genommen.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Flächen im nördlichen Bereich sind zu einem Teil mit Stellplätzen bebaut. Der Großteil der Flächen stellt sich als brachliegende Rasenfläche dar. Eine ergänzende bzw. eine Neubebauung dieser Fläche mit einem Lebensmitteleinzelhandel hätte jedoch bereits bisher jederzeit auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 44 mit der Möglichkeit einer Versiegelung von bis zu 90 % der Fläche (durch Hauptgebäude und Nebenanlagen) realisiert werden können.
1.4	Abfallerzeugung	Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende bzw. bisher zulässige Maß hinausgehen, in nur geringem Umfang zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> • Das Neubauvorhaben wird so ausgeführt und betrieben, dass sich auf die benachbarte Bebauung keine erheblichen Auswirkungen (z. B. Lärm) ergeben. • Erholungsbereiche oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege störeffindliche Biotope sind weder im Plangebiet noch in der Nähe vorhanden.
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Nutzungen, von der die Gefahr der Verunreinigung des Wassers oder eine höhere Luftverschmutzung als bisher ausgehen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	<p><u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p><u>Siedlung:</u> Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Nutzung soll auch mit dem geplanten Neubauvorhaben umgesetzt werden: Die vorliegende Planaufstellung ist nur erforderlich, weil der Lebensmittelmarkt großflächig wird und die überbaubare Fläche erweitert werden muss.</p>	-
		<p><u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.</p>	-
		<p><u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.</p>	-
		<p><u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten. Der durch das Vorhaben zunehmende Zu- und Abfahrtsverkehr kann über die bestehenden Straßen aufgenommen werden.</p>	-
2.2	<p><u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes</p>	<p><u>Fläche</u> Es wird Fläche in Anspruch genommen, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bis zu 90 % versiegelt werden könnte.</p>	
		<p><u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits teilweise bebauten bzw. versiegelten und damit stark anthropogen beanspruchten Flächen. Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Es wird lediglich der nördliche Bauteppich minimal erweitert und die mögliche Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.300 m² erhöht. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird dadurch aber nicht verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche fast vollständig versiegelt wird. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich dadurch aufgrund der oben genannten Vorprägung allerdings nicht.</p>	-

		<p><u>Landschaftsbild:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen und die hier bestehenden Einzelbäume bleiben erhalten.</p> <p>Eine Bebauung im gleichen Maße war jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.</p>	-
		<p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet ist eine ausgehobene Vertiefung vorhanden, die temporär Wasser führt.</p>	-
		<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna können durch die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster zur Baufeldvorbereitung vermieden werden.</p>	-

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Nummer 8 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen sind nicht bekannt	-

2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<p>Rodenkirchen fungiert als Grundzentrum für die Gemeinde Stadland.</p> <p>Der Neubau des Lebensmittelmarktes erfolgt in einer städtebaulich integrierten Lage im faktisch zentralen Versorgungsbereich. Über eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH konnte dargelegt werden, dass sich das geplante Vorhaben verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.</p> <p>Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.</p>	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)	
<p>Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p>3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</p> <p>3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p> <p>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</p> <p>3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</p> <p>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</p> <p>3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen Vorhaben</p> <p>3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern</p>	
	<p>Das Planvorhaben betrifft die Umsiedlung und Neubau eines innerörtlichen Einzelhandelsbetriebes mit bisher ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zu einem Betrieb mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Die Umsiedlung bezieht sich lediglich auf das Plangebiet, da der Bestandsmarkt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes in den nördlichen Bereich umzieht. Für den entstehenden Leerstand ist eine Alternativnutzung geplant. Eine konkrete Anschlussnutzung steht jedoch noch nicht fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 setzt ein Sondergebiet Einzelhandel innerhalb eines Nahversorgungszentrums fest. Für die Nachnutzung wäre, im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, eine Nutzung mit nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten denkbar.</p> <p>Bezogen auf die Umverteilungseffekte bei den Nahrungs- und Genussmitteln wurden die Auswirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet, sowie die Innenstadtbereiche bzw. Nebenzentren in Brake und Nordenham überprüft.</p>

<p>Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen</p>	<p>Wie bereits beschrieben setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer möglichen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,45 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen um bis zu 90 % versiegelt werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird der überbaubare Bereich im Plangebiet erweitert. Der Grad der Versiegelung wird sich dadurch jedoch nicht erhöhen.</p> <p>Zudem ist das Plangebiet Teil eines faktischen zentralen Versorgungsbezugs. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Nahversorgungsfunktion wird durch den Geschäftsneubau gestärkt.</p> <p>Die Umgebung des Vorhabens wird hinsichtlich der Störungen bereits jetzt durch den Geschäfts- und Straßenverkehr der Marktstraße bestimmt. Durch die Geschäftsverlagerung und -erweiterung, sowie der geplanten Nachnutzung des Bestandsgebäudes ist im Vergleich zur bisherigen Situation im Plangebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch den geplanten Neubau eines Netto - Marktes im nördlichen Teil des Plangebietes wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm, unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Hinweise bzw. Anforderungen (s. a. Punkt 2.7 der vorliegenden Begründung) an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden.</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Wirkungsanalyse erstellt, welche mögliche Auswirkungen auf die Gemeinde und die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche (Brake und Nordenham) untersucht hat. Sie stellt in der Umsatzverteilungsprognose fest, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen im Plangebiet verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.</p> <p>Es wird die Umsetzung des Planvorhabens empfohlen.</p>
<p>Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Gebiet wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Möglichkeit einer Versiegelung der Fläche von 45 % durch Hauptgebäude und bis zu 90 % durch Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, oder auf Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nur in geringem Umfang.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung, sowie dem Erhalt der bestehenden Grünflächen und Gehölze, nicht zu erwarten. Eine ergänzende oder Neubebauung wäre zudem jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich gewesen.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p>

Ergebnis der Vorprüfung:

Die Planung dient vorrangig der Umsiedlung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes. Der ursprüngliche Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² und soll am neuen Standort auf ca. 1.300 m², inklusive einer Bäckerei erweitert werden. Diese Erweiterung ist am alten Standort (südliches Teilgebiet des Plangebietes) aus wirtschaftlicher Sicht (Umbaukosten und Aufrechterhaltung des bestehenden Betriebes) nicht sinnvoll.

Die Planung dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung und Modernisierung des Marktes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Da der Markt damit auf den aktuellen Markttrend reagiert, dient das Vorhaben letztlich der langfristigen Standortsicherung.

Für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes ist eine ergänzende Einzelhandelsnutzung denkbar. Gemäß der von der BBE Handelsberatung GmbH durchgeführten Auswirkungsanalyse (Anlage 2) sollten mögliche Nachmieter allerdings auf nicht-nahversorgungsrelevante Betriebe beschränkt werden, so dass hier die Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren ausgeschlossen werden können, um so schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich von Rodenkirchen zu verhindern.

Als potenzielle Nachmieter des Bestandsgebäudes kommen konkret Non – Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmarkt für Bau- und Heimwerkbedarf (z. B. Raiffeisenmarkt) oder ein Getränkefachmarkt, jeweils mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² in Frage. Diese o. g. Nutzungen im Bestandsgebäude wurden auch bei der Auswirkungsanalyse der BBE GmbH als potenzielle Nachmieter berücksichtigt (s. a. Punkt 2.5 der vorliegenden Planung).

Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch den geplanten Neubau eines Netto - Marktes im nördlichen Teil des Plangebietes wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Anlage 3). 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.

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.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.5 Bestehende Festsetzungen und örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage von Rodenkirchen und überplant den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 30.11.2007). In diesem ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist dementsprechend mit einem Lebensmitteleinzelhandel (Netto – Markt) bebaut. Die nördliche Fläche ist unbebaut und stellt sich als brachliegende Rasenfläche dar. Die Freiflächen werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Im Norden, Osten und Süden ist das Gebiet von Gehölzstrukturen eingefasst.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Mulde, die temporär Wasser führt. Dahinter schließt Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch die Marktstraße (K 200) begrenzt. Dahinter befindet sich eine gemischte Bebauungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Nördlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Parallel dazu verläuft eine Eisenbahnstrecke von Norden nach Süden. Daran schließt sich weitere Wohnbebauung an. Die umliegend vorhandene Wohnbebauung stellt sich insgesamt überwiegend als Einfamilienhausbebauung dar.

2.6 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Emissionen im Plangebiet zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Immissionen aus gewerblichen Betrieben sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Marktstraße (K 200) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße direkt westlich angrenzend zum Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind im Plangebiet keine besonders stör-

empfindlichen Nutzungen vorhanden und damit auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange ebenfalls zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das gesamte Plangebiet als Sondergebiet (SO) für Einzelhandel festgesetzt. Das Sondergebiet wurde dabei zeichnerisch nicht in einzelne Teilgebiete gegliedert, jedoch wurden für den nördlichen und südlichen Bauteppich, jeweils unterschiedliche textliche Festsetzungen getroffen. Für den nördlichen Teilbereich wurde demnach die gesamte Verkaufsfläche für Einzelhandel auf maximal 1.000 m² begrenzt. Für den südlichen Standort wurde die Verkaufsfläche für Einzelhandel auf 900 m² begrenzt. Zudem wurde festgesetzt, dass im Plangebiet sonstiger Einzelhandel nur ausnahmsweise und maximal bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² zulässig ist.

Um den geplanten Neubau des Netto – Marktes im nördlichen Teilbereich, sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes im südlichen Teilbereich für sonstigen Einzelhandel zu ermöglichen, ist daher die Anpassung der textlichen Festsetzungen notwendig. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsplanes und gliedert diese in das Sondergebiet 1 (SO 1) im nördlichen Teil und das Sondergebiet 2 (SO 2) im südlichen Teil des Plangebietes.

Festsetzungen des Sondergebietes Einzelhandel 1 (SO 1)

Im Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1), dem nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines Netto – Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m², einschließlich einer Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m², geplant. Der Umfang dieses Vorhaben erfüllt nach der Auswirkungsanalyse (s. Kap. 4.2) die grundzentrale Versorgungsfunktion von Rodenkirchen und stellt keine Gefährdung anderer zentraler Versorgungsstrukturen dar. Um es zu ermöglichen und gleichzeitig auf den geplanten Umfang zu begrenzen wird festgesetzt, dass im SO 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzen-

der Fachshops und Dienstleistungsangeboten und einer Verkaufsfläche (VK), einschließlich Fachshops (z.B. Bäcker), von bis zu 1.300 m² zulässig sind. Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des Haushaltwaren- und Nonfood-sortiments beträgt 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Festsetzungen des Sondergebietes Einzelhandel 2 (SO 2)

Im Sondergebiet 2 (SO 2) befindet sich das bisherige Bestandsgebäude des Netto – Marktes. Dieses Gebäude weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf und soll, nach dem Umzug des Netto – Marktes in den nördlichen Teilbereich (SO 1), wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Als potenzielle Nachmieter stehen ein Non-Food Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Diskussion.

Aus der zu dieser Bebauungsplanänderung erstellten Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung (Anlage 2) geht hervor, dass durch diesen Nutzungsumfang keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum (d.h. im Gemeindegebiet, sowie in den benachbarten zentralen Orten Brake und Nordenham) zu erwarten sind.

Es wird daher entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse festgesetzt, dass im SO 2 Non-Food Discounter (Sonderpostenmarkt), Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig sind.

Zudem wird für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 (SO 1 und SO 2) klarstellen festgesetzt, dass Videotheken, Glücksspielhallen, Spielhallen, Sexshops als Shop – in Shop Geschäft nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen übernommen. Damit bleibt für die Sondergebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt.

Nach § 19 (4) BauNVO kann die GRZ durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, jedoch max. bis 0,8 (Kapfungsgrenze), überschritten werden.

Mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes und der Umnutzung des Bestandsmarktes für sonstigen Einzelhandel würde die notwendige Fläche für die benötigten Stellplätze die GRZ von 0,8 jedoch überschreiten. Um dem umfangreichen Stellplatzbedarf entsprechen zu können, wird im Plangebiet für Garagen und Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sowie für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO daher eine Überschreitungsmöglich-

keit bis zu einem Wert von 0,9 eingeräumt. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Festsetzung des Ursprungsplanes.

Da nach der aktuellen Rechtsprechung die Zahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht numerisch festgesetzt werden darf, wird ergänzend die Geschosshöhe im Plangebiet auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,45 festgesetzt sowie textlich festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche im Obergeschoss anzurechnen ist (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO). Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen ebenfalls den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen.

Zusammen mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen wird damit sichergestellt, dass weitere Einzelhandelsnutzungen entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung im Sondergebiet nicht entstehen können.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Das bestehende Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes hat eine Länge von mehr als 60 m. Im nördlichen Teilbereich ist die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes mit einer Länge von ebenfalls mehr als 60 m vorgesehen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt. Diese Festsetzung entspricht auch der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung.

Baugrenzen

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der bisherige bestehende Bauteppich im nördlichen Teil des Plangebietes geringfügig nach Osten und nach Südosten erweitert. Dadurch wird der geplante Neubau eines Netto – Marktes in diesem Bereich ermöglicht. Die übrigen Grenzen des Bauteppichs sowie der Bauteppich im südlichen Teilbereich bleiben von der vorliegenden 1. Änderung im Wesentlichen unberührt.

3.4 Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift (§ 84 (3) NBauO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden zur Anpassung der Fassaden- und Dachgestaltung an die Umgebungsbebauung örtliche Bauvorschriften getroffen. Der geplante großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb stellt in Rodenkirchen ein zentrales Element der Grundversorgungsfunktion dar. Er hebt sich damit in Umfang und Funktion von der umgebenden Bebauung ab. Entgegen der Absicht des ursprünglichen Bebauungsplanes hinsichtlich einer gestalterischen Anpassung, soll mit der 1. Änderung mehr Raum für eine moderne Gebäudegestaltung, die sich auch stärker von ihrer Umgebung abheben kann, geschaffen werden. Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen werden daher ersatzlos aufgehoben.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden am nördlichen, östlichen und südlichen Rand Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und anderen Bepflanzungen bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese bestehenden Pflanzflächen sollen erhalten bleiben und werden daher insgesamt als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zusätzlich werden die am östlichen Rand im Plangebiet bestehenden eingemessen Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Für den am südlichen Plangebietsrand verlaufenden Graben wird zudem festgesetzt, dass das Gewässer inklusive der Uferböschung in einem natürlichen Zustand zu erhalten ist. Dadurch wird der bestehende Zustand des Grabens erhalten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes (Netto – Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m². Gleichzeitig wird eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes im südlichen Teil des Bebauungsplanes, vorbereitet. Hier soll sonstiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig sein.

Das Plangebiet wurde bereits im Ursprungsplan Nr. 44 vollständig als Sondergebiet für Einzelhandel des grundversorgenden Bedarfs festgesetzt, die maximale Verkaufsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes war jedoch auf 1.000 m² begrenzt. Auch der festgesetzte Bauteppich reichte für das Vorhaben nicht aus und wird daher mit der Änderung minimal vergrößert.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert und entsprechen damit den bisher zulässigen Bebauungsmöglichkeiten.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange durch die mit der Planänderung neu entstehende Bebauung somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

(Anlage 2)

Mit dem Neubau und der Erweiterung des Netto-Marktes auf künftig etwa 1.300 m² Verkaufsfläche soll ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Grundzentrums Rodenkirchen geschaffen werden. Das Kernsortiment mit periodischen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) umfasst dabei rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche.

Das bisherige Netto-Bestandsgebäude im südlichen Teil des Plangebietes soll wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die Nachmieter noch nicht feststehen. Mögliche Nachnutzungen sollen allerdings auf nicht-nahversorgungsrelevante Betriebe beschränkt werden, so dass hier die Branchen Lebensmittel und Drogeriewaren ausgeschlossen werden können.

Für das Netto-Bestandsgebäude stehen derzeit drei mögliche Nachnutzungsoptionen in der Diskussion. Dabei handelt es sich um folgende Alternativen:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche
- Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche

Die möglichen Auswirkungen dieser Planung auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Stadland sowie die Versorgungseinrichtungen der benachbarten zentralen Orte (insbesondere Nordenham und Brake) wurde von der BBE Handelsberatung GmbH eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (siehe Anlage 2).

Daraus geht u.a. hervor, dass die prognostizierten Umlenkungseffekte insgesamt in allen Fällen auf einem sehr geringen Niveau liegen, teilweise nur in marginalem Bereich. Die relevanten Wettbewerber können zwar voraussichtlich nicht mehr in dem gleichen Maße wie zuvor von Kaufkraftzuflüssen aus dem Grundzentrum Stadland profitieren, sie verfügen aber alle über ein Einzugsgebiet bzw. eine Ausstrahlungskraft, dass sie die durch die Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen ausgelöste Wettbewerbsverschärfung abfedern können.

Aufgrund der absolut sowie relativ geringen Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte infolge der geplanten Netto-Verlagerung / Erweiterung zzgl. Bäckerei in Rodenkirchen (Stadland) können damit negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Ge-

meinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch im Hinblick auf die möglichen Nachnutzungsoptionen des Bestandsgebäudes im südlichen Teil des Plangebietes 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. Aufgrund der 'Scheitellage' von Rodenkirchen zwischen den beiden dominanten Mittelzentren Nordenham und Brake und den dort verorteten leistungsstarken Wettbewerbsstrukturen, werden die alternativen Nachnutzungsoptionen ihre Umsatzleistung nahezu ausschließlich aus Kaufkraftrückholungseffekten generieren.

Eine Ausnahme bildet dabei jedoch die mögliche Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes / Garten- und Zoofachmarkt. Hier ist mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf den unmittelbar am Projektstandort befindlichen Raiffeisen-Markt in Rodenkirchen zu rechnen. Aufgrund der hohen Umverteilungseffekte gegenüber dem Raiffeisen-Markt ist eine Gefährdung und damit auch eine Geschäftsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen, zumal die standortseitigen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtanbindung vom Hauptverkehrsträger, zurückversetzte Lage) des Raiffeisen-Marktes als eingeschränkt zu bewerten sind.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Binnenwirkung innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Ortszentrums von Rodenkirchen handelt. Demnach würde ein kleinerer Anbieter durch einen modernen und größeren Markt mit vergleichbarer Sortimentsstruktur in zentraler Lage ausgetauscht und zugleich eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Netto-Marktes eingeleitet. Insgesamt würde damit die Attraktivität des Einzelhandels im Ortszentrum erhöht sowie die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches von Rodenkirchen gestärkt, sodass auch bei dieser Nachnutzungsoption keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterstellen sind.

Damit sind sowohl die projektierte Verlagerung / Erweiterung des Netto-Marktes in Rodenkirchen wie auch die angedachten Nachnutzungsoptionen mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Wesermarsch 2019) als kompatibel zu bewerten.

4.3 Immissionssituation

Gewerbelärm (Anlage 3)

Durch die geplante Verlagerung / Neubau eines Netto - Marktes im nördlichen Teil des Plangebietes kann es zu gewerblichen Immissionen durch Anlieferung, Parkplatzbewegungen und technischen Anlagen in der Nachbarschaft kommen. Um die zu erwartenden gewerblichen Emissionen zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 3). 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) bei Beachtung folgender Hinweise und Anforderungen unterschritten werden:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Eingangs mit einem Lkw **nicht** möglich.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 13 (s. Seite 19 der Anlage Nr. 3 der vorliegenden Begründung) ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Diese Hinweise bzw. Anforderungen können bei der Realisierung eines Neubaus des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im nördlichen Teil des Plangebietes beachtet bzw. berücksichtigt werden.

4.4 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Rodenkirchen und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,45 ca. 4.500 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den bisherigen Plan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

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

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.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt. In den Randbereichen des Plangebietes sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet angrenzend zu einem Graben. Zudem verläuft am Südrand eine Mulde die temporär Wasser führt. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Bauflächen vorbereitet werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Gärten und Gehölzstrukturen sowie der im Umfeld vorhandenen großräumigen Frei- und Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die Bebauung ist, soweit nicht bereits vorhanden, der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von binden-

den Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 24.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

Satzungsbeschluss

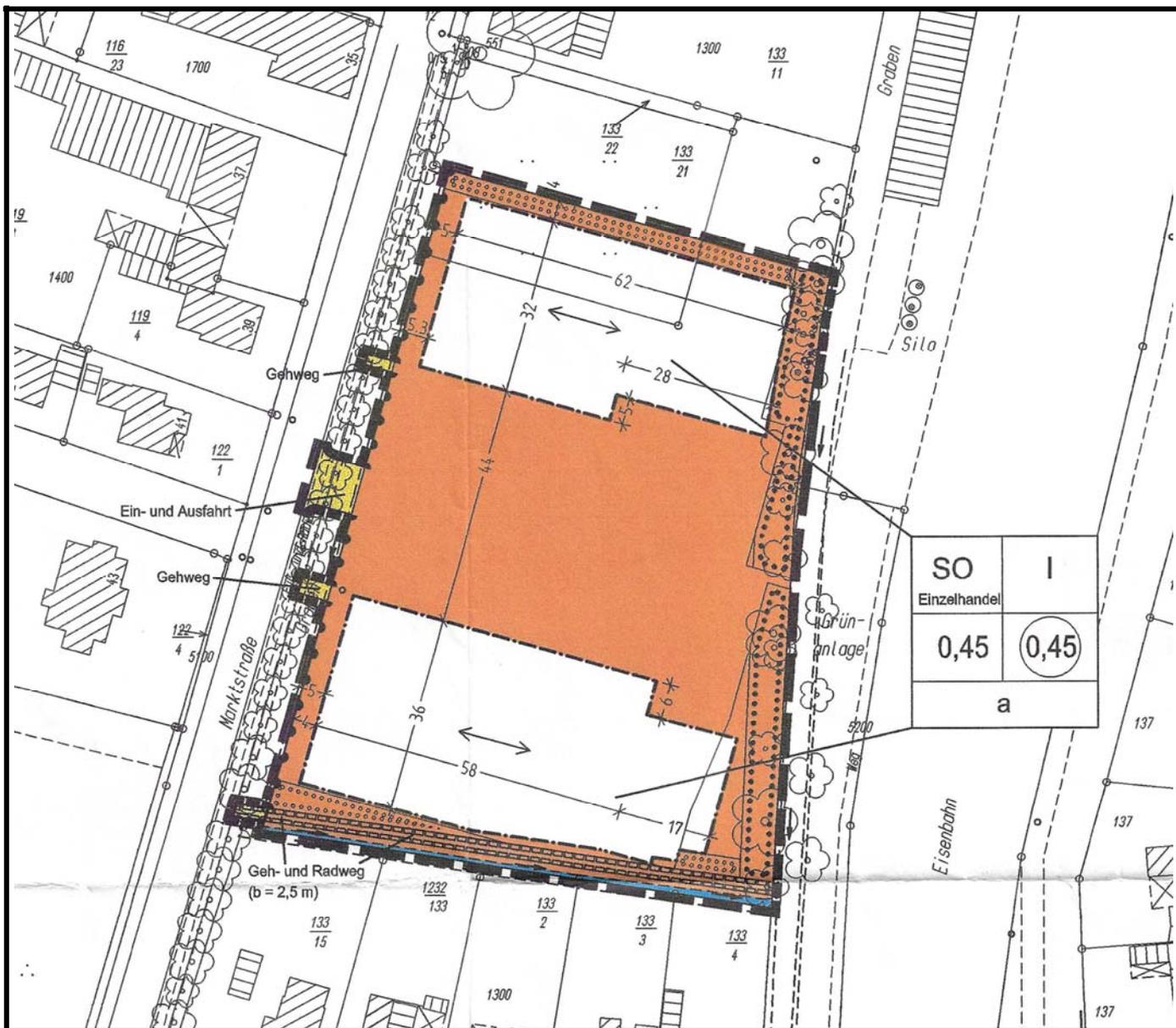
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 25.05.2023.

Stadland, den

.....
Bürgermeister

8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44
2. Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung
3. Schalltechnische Untersuchung



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 44, sowie der vorliegenden 1. Änderung
- Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 44**
- SO Sondergebiet Einzelhandel
- 0,45 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise
- 0,45 Geschossflächenzahl
- Verkehrsfläche
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wasserflächen (Graben)

Gemeinde Stadland

Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 44
 „Rodenkirchen“,
 1. Änderung

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen des
 Bebauungsplanes
 Nr. 44**

- unmaßstäblich -