

Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 44

„Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“,

2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Urschrift

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

gieselmann@bfs-oldenburg.de

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 BESTSTEHENDE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	11
2.5 IMMISSIONSSITUATION	11
3 FESTSETZUNGEN	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELHANDELSSTRUKTUR	12
4.2 IMMISSIONSSITUATION	14
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	15
7 HINWEISE	15
8 VERFAHREN	16
9 ANLAGE	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“, bzw. der 1. Änderung, 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ umfasst mit dem Flurstück Nr. 133 / 32, sowie Teile des Verkehrsflurstückes 133 / 35, Flur 6, Gemarkung Rodenkirchen, den gesamten südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes. Das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung hat eine Größe von ca. 5.500 m².

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Bereich des Plangebietes ist bisher ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Netto – Filiale) ansässig, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und eine zeitgemäße Warenpräsentation entsprach. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) wurde daher die Aufgabe des bestehenden Lebensmittelmarktes im vorhandenen Gebäude und der Umzug des Netto - Marktes in einen geplanten Neubau auf der nördlich angrenzenden Fläche vorbereitet. Dieses Vorhaben wird bereits realisiert.

Das Netto - Bestandsgebäude im Bereich des vorliegenden Plangebietes sollte erhalten bleiben und wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, wobei die Nachmieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststanden.

Als potenzielle Nachmieter standen 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 erstellten Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung ging hervor, dass durch diesen Nutzungsumfang keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO im Untersuchungsraum (d.h. im Gemeindegebiet, sowie in den benachbarten zentralen Orten Brake und Nordenham) zu erwarten sind.

Es wurde daher entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse festgesetzt, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig sind.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen. Die Gemeinde Stadland hat daher eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1), aus der hervorgeht, dass durch die Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² ebenfalls keine negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung zum Sondergebiet 2 (SO 2) angepasst und die Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m² auf 1.200 m² erhöht werden.

Zudem soll die textliche Festsetzung so angepasst werden, dass neben den o. g. Märkten auch ergänzende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit einer untergeordneten Verkaufsfläche, wie z. B. Schlüsseldienst, Schuhreparatur usw. zulässig sind. Dadurch würde das Nutzungsspektrum in diesem Bereich erweitert werden. Derartige Betriebe haben zudem in der Regel keine erheblichen zentrenrelevanten Auswirkungen.

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 einer Flächengröße von ca. 5.500 m² den gesamten südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzten Bereich, für den durch die Erhöhung der Verkaufsfläche ein ausreichender Rahmen für die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes geschaffen werden soll.

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.

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird keine Errichtung eines konkreten großflächigen Betriebes vorbereitet, jedoch wird die Errichtung eines solchen Betriebes ermöglicht.

Aus diesem Grund wird durch die nachfolgende Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG geprüft, ob erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 zu erwarten sind.

2.3 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Im Bereich des Plangebiet soll die zulässige Verkaufsfläche (VKF) für die hier zulässigen Non-Food Discounter, / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkemarkte von bisher 800 m ² auf 1.200 m ² erhöht werden.
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 Plangebiet 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 Änderungsgebiet sind zu einem Teil bebaut.
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"> • Erholungsbereiche oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege stöempfindliche Biotop 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, 1. Änderung der Gemeinde als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Nutzung soll auch mit der vorliegenden 2. Änderung erhalten bleiben: Die vorliegende Planaufstellung ist nur erforderlich, weil potenzielle Märkte im Plangebiet eine erhöhte Verkaufsfläche benötigen.</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 weitgehend versiegelt ist.</p>	
		<p><u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits fast vollständig 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 die mögliche Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² erhöht. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird dadurch nicht verändert. Es kann davon ausgegangen werden, Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daher 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>	-

		<u>Wasser:</u> Im Plangebiet ist eine ausgehobene Vertiefung vorhanden, die temporär Wasser führt.	-
		<u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna können durch die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster zur Baufeldvorbereitung vermieden werden.	-

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 Landschaftsteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope 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	Rodenkirchen fungiert als Grundzentrum für die Gemeinde Stadland. Über eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt. Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.	-

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) 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen 3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen Vorhaben 3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern</p>	
	<p>Das Planvorhaben betrifft die Erhöhung einer maximalen Verkaufsfläche für Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m² Verkaufsfläche zu geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Die Änderung bezieht sich lediglich auf den südlichen Teil des Ursprungsplanes, 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 ist eine Nutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten denkbar. Die Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens überprüft.</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 durch eine ergänzende Stellungnahme 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>Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die 2. Änderung nicht verändert.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs. 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 ursprünglichen Bebauungsplanes wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm, unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Hinweise bzw. an allen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden.</p> <p>Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher auf 800 m² auf 1.200 m² kann es zu zusätzlichen gewerblichen Immissionen 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 sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse 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 Erhöhung der Verkaufsfläche im Plangebiet verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.</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 ist bereits 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 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 Nachnutzung eines bestehenden Marktgebäudes im Bereich der vorliegenden Plangebietsänderung. Um diesen Standort für potenzielle Mieter attraktiver zu machen, ist mit der vorliegenden 2. Änderung geplant, die maximale Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m² auf nunmehr 1.200 m² zu erhöhen. Die Planung dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung und Modernisierung des bestehenden Marktgebäudes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Damit reagiert die Gemeinde auf den aktuellen Markttrend. Das Vorhaben dient somit letztlich der langfristigen Standortsicherung.

Die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch die geplante Erhöhung der zulässigen maximalen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. 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 Bestehende Festsetzungen und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage von Rodenkirchen und überplant den südlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023). In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde die Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt und die zulässigen Nutzungen, entsprechend der im Rahmen der 1. Änderung durchgeführten Auswirkungsanalyse, auf Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² beschränkt.

Das Plangebiet ist mit einem Bestandsgebäude (ehemals Netto) bebaut. Die nördlich angrenzende Fläche ist ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 und als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem Bereich wird entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 zurzeit ein Lebensmittelmarkt (Netto - Markt) errichtet. Die Freiflächen werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Weiter nördlich befindet sich Wohnbebauung.

Im 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 Bauungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen. 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.

2.5 Immissionssituation

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche für die im Plangebiet zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkemarkte von 800 m² auf 1.200 m² ergeben sich hinsichtlich der Immissionssituation keine Veränderungen.

3 Festsetzungen

Festsetzungen des Sondergebietes Einzelhandel 2 (SO 2)

Im Sondergebiet 2 (SO 2) befindet sich das bisherige Bestandsgebäude des Netto – Marktes. Dieses Gebäude soll nach dem Umzug des Netto – Marktes auf die nördlich angrenzende Fläche wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Als potenzielle Nachmieter standen zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800

m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) 16 mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Diskussion.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen. Die Gemeinde Stadland hat daher durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1).

Aus dieser Auswirkungsanalyse 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 1.200 m², anstatt wie bisher von bis zu 800 m², zulässig sind.

Zudem soll die textliche Festsetzung so angepasst werden, dass neben den o. g. Märkten auch ergänzende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit einer untergeordneten Verkaufsfläche, wie z. B. Schlüsseldienst, Schuhreparatur usw. zulässig sind. Dadurch würde das Nutzungsspektrum in diesem Bereich erweitert werden. Derartige Betriebe haben zudem in der Regel keine erheblichen zentrenrelevanten Auswirkungen.

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes vorbereitet. Hier soll sonstiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², anstatt wie bisher von bis zu 800 m², zulässig sein.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben 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.

4.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Erhöhung der Verkaufsfläche (Anlage 1)

Im Plangebiet befindet sich das bisherige Bestandsgebäude eines Netto – Marktes. Dieses Gebäude soll nach dem Umzug des Netto – Marktes auf die nördlich angrenzende Fläche wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Als potenzielle Nachmieter standen zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtskräftig seit dem 28.07.2023) ein Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufs-

fläche, ein Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt) 16 mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche oder ein Getränkefachmarkt mit max. rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Diskussion.

Bei laufenden Gesprächen mit potenziellen Nachmietern verdeutlicht sich jedoch, dass modernere Märkte einen erhöhten Flächenbedarf vorweisen.

Mit der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung zum Sondergebiet 2 (SO 2) angepasst und die Verkaufsfläche für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte von bisher 800 m² auf 1.200 m² erhöht werden.

Die Gemeinde Stadland hat daher durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 1). Aus dieser Auswirkungsanalyse 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.

Zudem besagt die Analyse, dass die für eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Objektes in der Diskussion stehenden Einzelhandelsfachmärkte (Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte) mit einer maximalen Größendimensionierung von bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2022 sowie RROP LK Wesermarsch 2019) als kompatibel zu bewerten sind.

Mögliche Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes (Anlage 2)

Neben einer möglichen Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² für die hier zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte, wurde zudem gutachterlich geprüft, ob im Plangebiet auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² realisierbar ist. Dabei stehen in erster Linie die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Fokus, die im Rahmen einer qualitativen Stellungnahme durch die BBE Handelsberatung GmbH skizziert wurden (Anlage 2).

Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass durch die siedlungsstrukturelle Zergliederung der Gemeinde Stadland mit einer Reihe von Ortschaften im ländlich geprägten Raum, bereits jetzt schon die Bewohner einiger Ortschaften (z.B. Seefeld) in ihrer Konsumneigung in Richtung der Mittelzentren tendieren, da hier mit einem vergleichbaren "Wege-Zeitaufwand" ein deutlich attraktiveres Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Auch diese Wegebeziehungen würden mit Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht umgekehrt.

Vor diesem Hintergrund verfügt das Grundzentrum Stadland über ein überschaubares Marktpotenzial, welches im Bereich des Lebensmitteleinzelhan-

dels bereits durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Netto) gebunden wird.

Daher würde die Realisierung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes deutliche Wettbewerbsverschiebungen im ortsansässigen Einzelhandel auslösen, die u.U. auch mit einer Betriebsschließung einhergehen könnten, da der Markt mit Lebensmittelangeboten zum größten Teil bereits gesättigt ist. Es finden derzeit zwar spürbare Kaufkraftabflüsse in die umgebenden Mittelzentren statt, diese lassen sich jedoch nicht durch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes grundlegend umkehren.

Zudem wurden, nach Auskunft der Gemeinde Stadland, bereits Gespräche mit potenziellen Betreibern aus der Lebensmittelbranche geführt, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis geführt haben.

Entsprechend der qualitativen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH besteht aus markseitiger Sicht daher kein Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort.

4.2 Immissionssituation

Gewerbelärm (Anlage 3)

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher auf 800 m² auf 1.200 m² kann es zu zusätzlichen gewerblichen Immissionen in der Nachbarschaft kommen. Um die zu erwartenden gewerblichen Emissionen zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik, auf Grundlage der für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 angefertigte schalltechnische Untersuchung, eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 3). Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass sich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die schalltechnische Situation vor Ort ergeben.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Handel“ ist Teil eines vollständig bebauten Siedlungsbereiches. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind in diesem Bereich daher nicht zu erwarten. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Planung unverändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet.

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 Gehölz-

strukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet angrenzend zu einem Graben. Am Südrand verläuft 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 angrenzenden 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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser Hinweis bleibt durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 unberührt.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche für die im Plangebiet zulässigen Non-Food Discounter / Sonderpostenmarkt, Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkemarkte von 800 m² auf 1.200 m² ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

7 Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 44 „Rodenkirchen, Sondergebiet Einzelhandel“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.07.2023, bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 11.12.2024 bis 13.01.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 31. Januar 2025.

Stadland, den 1. Februar 2025

.....

Bürgermeister

9 Anlage

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung
 2. Qualitative Stellungnahme zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
 3. Schalltechnische Untersuchung
-

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung


Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 11.12.2024 bis 13.01.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 30. Januar 2025.

Stadland, den 1. Februar 2025.



Bürgermeister

9 Anlage

1. Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung
 2. Qualitative Stellungnahme zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
 3. Schalltechnische Untersuchung
-