Gemeinde Großenkneten

Ortsteil Huntlosen

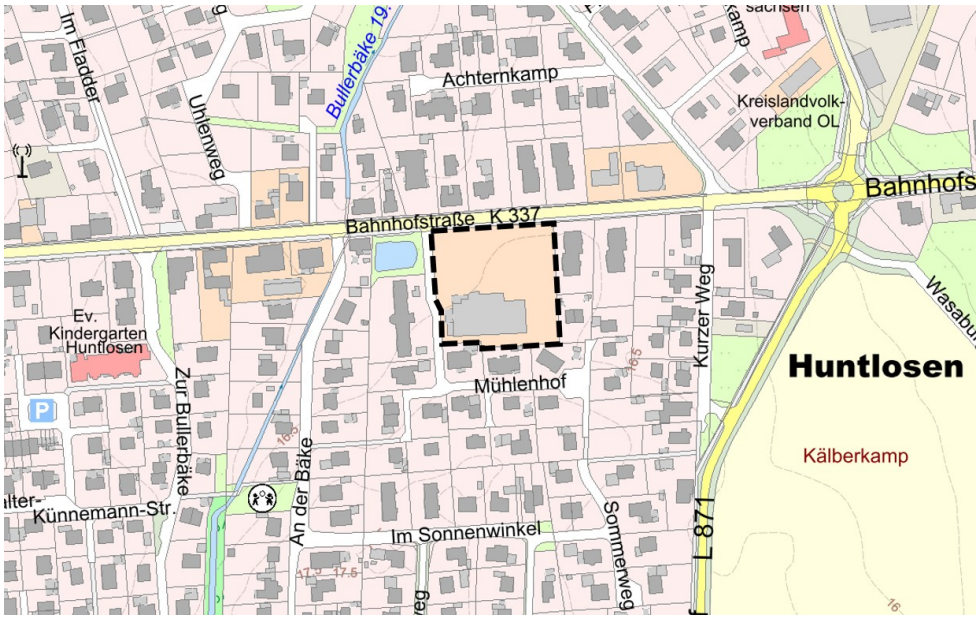
Landkreis Oldenburg

Satzungstext mit Begründ

1. Änder

Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“

Verfahren nach § 13 a BauGB in Textform



Kartengrundlage: LGLN 2023

Abschrift

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210* mail: info@p3-plan-partner.de

GEMEINDE G R O ß E N K N E T E N

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“, Ortsteil Huntlosen

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 10 und 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 „Einkaufsmakt Huntlosen“ durchgeführt im Verfahren nach § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist mit dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ identisch. Er umfasst das Flurstück Nr. 67/116 der Flur 54, Gemarkung Großenkneten. Die Lage des Gebietes und der räumliche Geltungsbereich ist der Beikarte zu entnehmen.

§ 2 Inhalt der 1. Planänderung – veränderte Verkaufsfläche

Veränderung der textlichen Festsetzung § 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 110 - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.600 m², wobei folgende Obergrenzen gelten:

- Lebensmittelmärkte ~~(max. 1.000 m² VK)~~.....max. 1.400 m² VK
~~- Drogeriefachmarkt (max. 300 m² VK)~~.....entfällt vollständig
- Sonstige Shops / Dienstleister (~~max. 300 m²VK)~~.....max. 200 m² VK

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ werden durch die vorliegende 1. Änderung des Plans nicht berührt und bleiben in Kraft.

(L.S.)

gez. Schmidtke

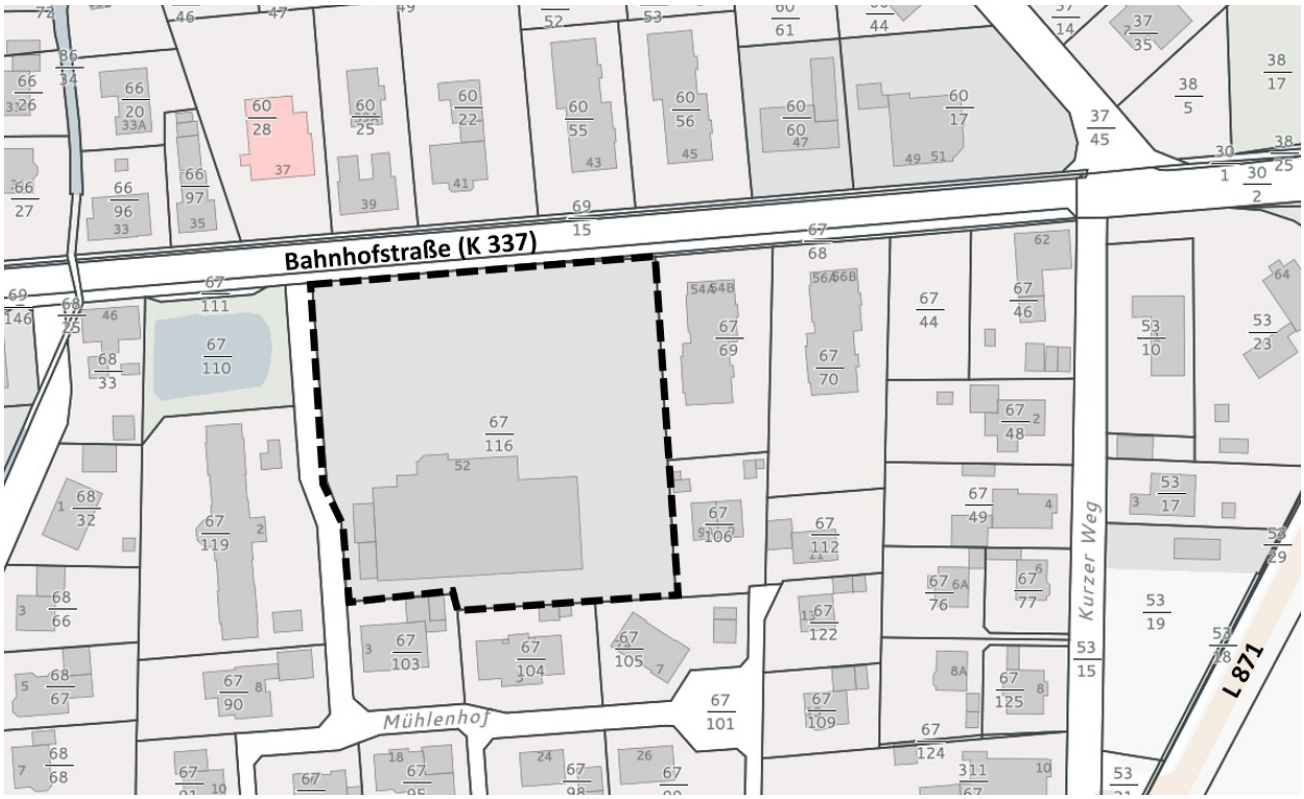
Großenkneten, den 05.03.2024 Bürgermeister

Beikarte

Geltungsbereich und Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“

(zur Kenntlichmachung schwarz umrandet)

(ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst.

2. Mit Schreiben wurde den von der 1. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme vom 24.11.2023 bis 08.01.2024 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis 08.01.2024 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und konnten zugleich während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus eingesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Veröffentlichung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 04.03.2024 geprüft und abgewogen.

5. Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ in seiner Sitzung am 04.03.2024 beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

6. Die Satzung ist ortsüblich bekannt gemacht worden und am 13.03.2024 in Kraft getreten.

Siegel

Gemeinde Großenkneten, 14.03.2024 Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ ist eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Siegel

Gemeinde Großenkneten, Bürgermeister

Aufhebung Planung
Planung
Bedingungen

Begründung der 1. Änderung

Im Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ ist im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 1.600 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche teilt sich auf in die Segmente Lebensmittelmärkte (1.000 m² VK), Drogeriefachmärkte (300 m² VK) und Sonstige Shops/Dienstleister (300 m² VK).

Die Gemeinde will eine vom Vorhabenträger beantragte zeitgemäße Modernisierung des Marktes ermöglichen und damit weiterhin die Nahversorgung im Ortsteil sicherstellen.

Durch eine Veränderung der maximalen Verkaufsfläche im Segment „Lebensmittelmärkte“ lässt sich diese erforderliche Modernisierung des Marktes umsetzen. Der Lebensmittelmarkt benötigt für die Neuerrichtung einer Frischetheke (Fleisch-, Wurst-, Käse-, Fisch Bedienungstheke) einen Anbau an das bestehende Gebäude und kommt dann auf insgesamt bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche (VK).

Um die bislang festgesetzte und raumordnerisch verträgliche zulässige **Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² VK** im Gebiet beizubehalten entfällt für diese Erweiterung im Bereich Lebensmittel die bislang mögliche Verkaufsfläche für Drogeriemärkte von 300 m² VK und die Verkaufsfläche für sonstige Dienstleistungen wird auf maximal 200 m² VK reduziert. Der vorhandene Backshop auf dem Gelände ist mit diesen Obergrenzen weiterhin abgesichert und auch modernisierungsfähig.

Der Bereich umfasst ein Flurstück (Gemarkung Großenkneten, Flur 54, Flurstück 67/116) mit einer Größe von 6.815 m² und liegt zentral im Ortsteil Huntlosen südlich der *Bahnhofstraße*. Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 110 ist seit 2009 rechtsgültig.

Abb 1. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“, zeichnerische Festsetzung



Für den Geltungsbereich ist im Ursprungsplan ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, bei einer abweichen Bauweise (a) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (OK) liegt bei 12 m.

Im Gebiet darf ein Emissionskontingent von tags LEK 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) nicht überschritten werden. In bezeichneten Richtungssektoren (A, B, C) sind im Plan festgelegte Zusatzkontingente möglich.

Verfahren 1. Änderung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich allein auf die Verteilung von Sortimenten innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.600 m². Hierfür wird die im Plan bestehende textliche Festsetzung 1.1 wie folgt geändert:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.600 m², wobei folgende Obergrenzen gelten:

- Lebensmittelmärkte ~~(max. 1.000 m² VK)~~ **max. 1.400 m² VK**
- Drogeriefachmarkt (~~max. 300 m² VK~~) **entfällt vollständig**
- Sonstige Shops / Dienstleister (~~max. 300 m²VK)~~ **max. 200 m² VK**.

Alle Sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 110 gelten weiterhin.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13 a BauGB durchgeführt. Alle erforderlichen Vorgaben für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

> Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst etwa 6.800 m². Die Grundflächenzahl liegt weiterhin bei 0,8. Die obige Vorgabe ist damit erfüllt.

> Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es liegt keine Kumulation von Plänen vor.

> Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Durchgeführt wurde die erforderliche **Vorprüfung des Einzelfalles** nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVPG, Anlage 1 Nrn. 18.6 und 18.8). Es haben sich nach Einschätzung der zuständigen Behörde keine Hinweise auf eine UVP-Pflicht des Vorhabens ergeben, so dass dem § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprochen wird und ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann.

> Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Das Planziel führt nicht zu schädlichen Umweltwirkungen oder Auswirkungen in Form schwerer Unfälle.

> Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Fläche liegt zentral in der Ortschaft bzw. dem Siedlungsgefüge. Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (BNatSchG) gelten.

Übergeordnete Belange

Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Planung dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich um einen zentral gelegenen Bereich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch weiterhin gegeben.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig. Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die Änderung der maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt widerspricht nicht den Aussagen zu beachtender übergeordneter Planungen, wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)[1] oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Oldenburg[2]. Zudem stimmt die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin mit dem städtebaulichen Ziel im Flächennutzungsplan der Gemeinde überein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 berührt zu beachtende Belange nicht nachteilig:

- **Verkehrliche Belange** sind nicht betroffen. Ein Anbau zur Umsetzung einer größeren Frische-Bedientheke im Markt dient im wesentlichen einer marktgerechten Modernisierung des Marktes und der Erhöhung der Kundenfreundlichkeit. Die Art der Nutzung und der Parameter zur städtebaulichen Dichte (GRZ 0.8, abweichende Bauweise, maximale Gebäudehöhe) bleiben weiterhin bestehen. Von einem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Planänderung ist damit nicht auszugehen.
- Auch die **immissionsschutzrechtlichen Belange** werden nicht neu berührt. Die Lage der Baugrenzen bleibt bestehen. Der Erweiterungsbau für die Frischetheke erfolgt innerhalb dieser festgesetzten Baugrenzen. Es besteht für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes weiterhin eine einzuhaltende Lärmkontingentierung mit Zusatzkontingenten in bezeichneten Richtungssektoren und insoweit ist keine veränderte immissionsschutzrechtliche Wirkung gegeben. Die Wohnnutzungen im Umfeld sind weiterhin geschützt.

---

1 Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26. September 2017, derzeit in Neuaufstellung und im Verfahren.

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

Hinweise

- **Naturschutzfachliche Belange** werden ebenfalls nicht berührt. Der bislang festgesetzte Bauteppich und die Grundflächenzahl von 0,8 ändern sich nicht. Damit ergibt sich gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Versiegelungsgrad und kein neuer Eingriff in die Natur.
- **Wasserwirtschaftliche Belange** werden ebenfalls nicht neu berührt. Die bestehende zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird nicht geändert. Darauf bezogen werden auch die Grundzüge und Maßnahmen der erforderlichen Oberflächenentwässerung nicht verändert bzw. können im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigung für den geplanten Anbau bei Bedarf ergänzend beauflagt werden.

Zusammenfassend werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und den Neureglungen die bisherigen Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung der Verkaufsfläche kann verträglich zu den bestehenden Strukturen umgesetzt werden.

Bislang liegen keine sonstigen nachteiligen Hinweise für die Planung vor.

(L.S.)

gez. Schmidtke

Großenkneten, den 05.03.2024

Bürgermeister