

Gemeinde Bunde

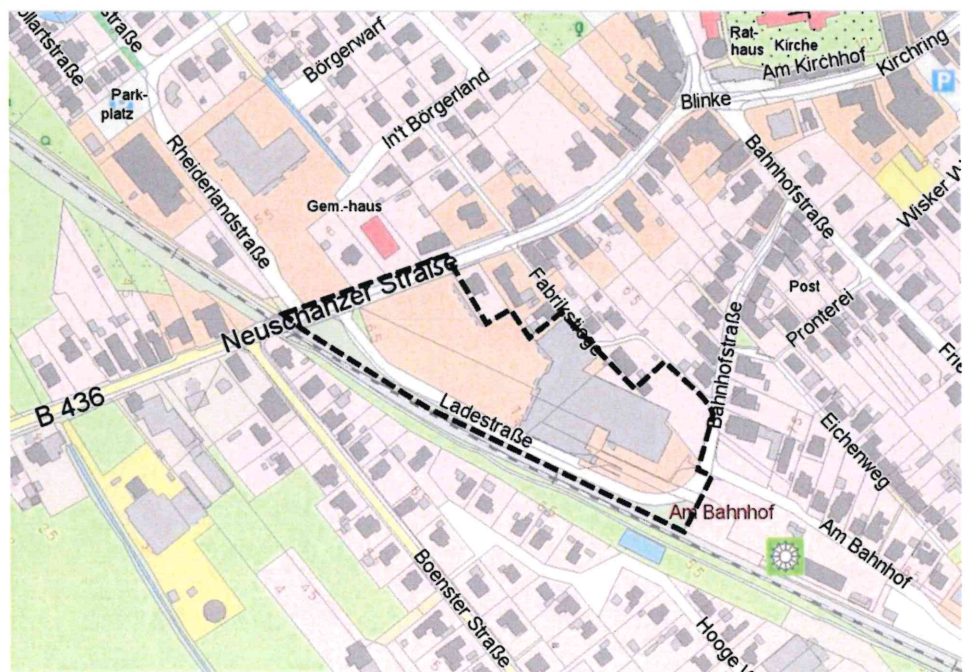
Landkreis Leer



Satzungstext und Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 02.21

„Sondergebiet Verbrauchermarkt“
- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -



Bildquelle: LGLN

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. den §§ 10 und 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22), hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ nach § 13 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2019 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ identisch.

§ 2 Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter

§ 1 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von **maximal 1.100 m²** einschließlich betriebstypischem Randsortiment. Das Randsortiment darf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.21 werden durch die 1. Änderung des Planes nicht berührt.

Bunde, den **22.03.2019**

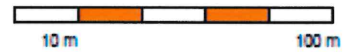



gez. Bürgermeister



Geltungsbereich

Maßstab 1:2000



ALKIS
Planunterlage Originalmaßstab M 1:1000
Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunde, Flur 7
Stand: 2018



Verfahrens-
vermerkeBebauungsplan Nr. 02.21 – 1. Änderung „Sondergebiet Verbrauchermarkt“Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den **2 2. 03. 2019**



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bunde, den **2 2. 03. 2019**



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den **2 2. 03. 2019**



Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **15.04.2019** rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den **1 8. 04. 2019**

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
i.A.

*im Amtsblatt f.d. Landkreise Leer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den

Begründung

1	Anlass und Ziel der Änderung / Rahmenbedingung	5
2	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3	Inhalte der Planänderung	10

1 Anlass und Ziel der Änderung / Rahmenbedingung

Anlass

Die Gemeinde strebt die Weiterentwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums südlich der *Neuschanzer Straße* an. Es ist eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters geplant. Die bislang vorhandene Verkaufsfläche von 800 m² soll auf 1.100m² erweitert werden. Grund ist eine umfängliche Modernisierung des Lebensmitteldiscounters, der das Geschäft durch mehr Bewegungsfläche und eine andere Präsentation der Waren (Niedrigregale etc.) kundenfreundlicher gestalten will.

Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Bunde das Ziel, die vorhandene Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs im Zentrum von Bunde zeitgemäß zu sichern und weiterzuentwickeln.

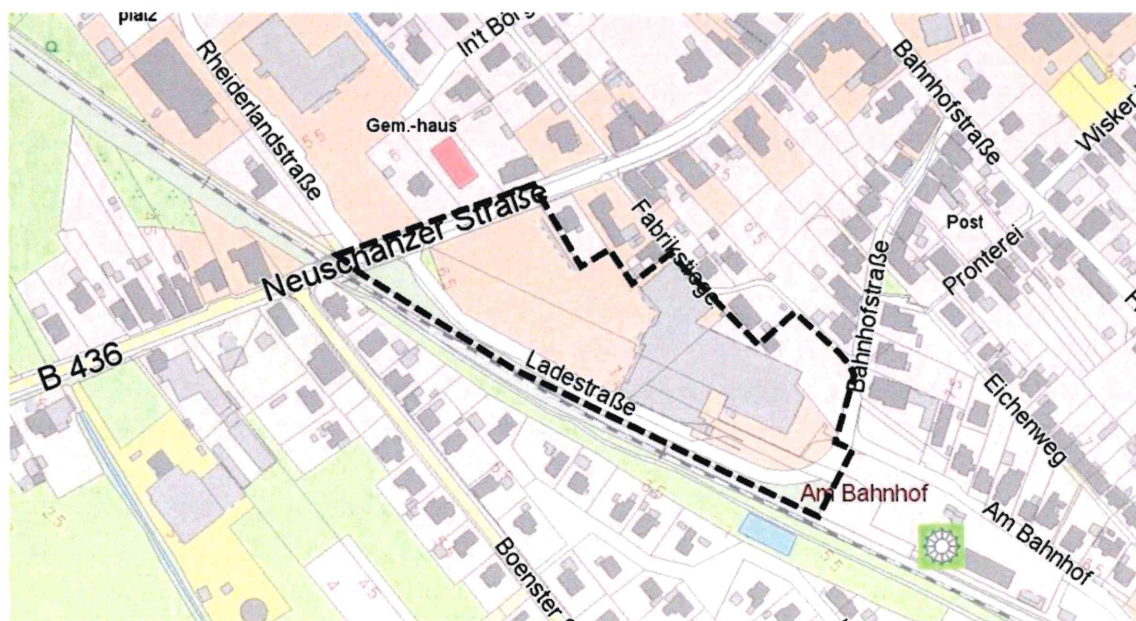
Planerfordernis

Die bauliche Erweiterung des Marktes mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist durch das derzeit geltende Baurecht nicht möglich. Die bestehende textliche Festsetzung begrenzt derzeit die maximale Verkaufsfläche auf 1.000m². Zur Umsetzung von 1.100m² Verkaufsfläche ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung ergeht als Satzungstext. Eine Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ am 08.11.2017 beschlossen.

Abb. 1. Lageplan (Quelle: LGLN 2018)





Land – LROP

Es handelt sich um eine baurechtliche Weiterentwicklung im zentralen Siedlungsbereich von Bunde. Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt (siehe dazu auch den nachfolgenden Absatz).

Kreis – RROP

Auch das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**² des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen. Allerdings berührt das Vorhaben raumordnerischen Belange.

■ Raumordnerische Beurteilung

Mit Schreiben vom 19.04.2018 teilt der Landkreis Leer folgendes mit: „Aus raumordnerischer Sicht bilden der Combi-Supermarkt und der Textilmarkt gemeinsam mit dem in Rede stehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den weiteren Einzelhandelsnutzungen, die sich ebenfalls am Standort befinden, eine Agglomeration. Diese ist in ihren Auswirkungen mit denen eines einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes vergleichbar. Damit ist eine Prüfung der Erweiterung des Aldi-Marktes im Sinne eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02 vorzunehmen.

Die raumordnerische Verträglichkeit der Agglomeration ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 02.21 „Sondergebiet- Verbrauchermarkt“ bereits geprüft und als gegeben festgestellt worden. Die raumordnerische Beurteilung vom 27. Februar 2007 basiert auf dem LROP 2002, das noch keine Vorgaben zur räumlichen Standortsteuerung des Einzelhandels enthielt. Mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des LROP 2017 kann die raumordnerische Verträglichkeit aber weiterhin als gegeben festgestellt werden.

Kongruenzgebot,
Beeinträchtigungs-
verbot

So wird angesichts des unerheblichen Erweiterungsumfanges durch das Vorhaben keine erhebliche Standortüberprägung induziert. Die in Rede stehende Einzelhandelsagglomeration hat sich einerseits als Nahversorgungsstandort etabliert und wird durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters weiter stabilisiert. Andererseits erhöht sich die Verkaufsfläche pro Einwohner geringfügig, die bereits mit dem jetzigen Bestand über dem vereinbarten Grenzwert von 0,39 m² Verkaufsfläche je Einwohner (im Sortiment „täglicher Bedarf“) der Einzelhandelskooperation liegt. Diese Überschreitung wird jedoch zugestanden, da dem Standort Bunde eine besondere Versorgungsfunktion durch den hohen Anteil niederländischer Kunden zukommt. Das Vorhaben würde deshalb keine wesentlich anderen Verkehrs- oder Käuferströme nach sich ziehen. Somit ist nicht anzunehmen, dass die Einzelhandelsagglomeration durch die Erweiterung in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen im Sinne des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes hervorruft (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffern 03 und 08).

Konzentrations-
und
Integrationsgebot

Das RROP 2006 für den Landkreis Leer trifft keine Aussagen zum zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Bunde. Deshalb muss die Frage, ob der Einzelhandelsstandort an der *Neuschanner Straße* als siedlungsstrukturell integriert betrachtet werden kann, mit Blick auf den baulichen Bestand sowie durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt zum Ausdruck kommenden Zielvorstellungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beantwortet werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten geht klar hervor, dass es sich um einen in den baulichen Bestand integrierten Standort handelt, der die Funktion als Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage im Grundzentrum Bunde erfüllen soll. Das Konzentrations- und Integrationsgebot sind damit erfüllt (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffern 04 und 05).

Abstimmungsgebot

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes am bisherigen Standort handelt, die gemäß den o.a. Prüfergebnissen den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird ein Moderationsverfahren gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland nicht als notwendig erachtet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum B-Plan 02.21 „Sondergebiet -

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung vom 26. September 2017
Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Verbrauchermarkt“ sind die betroffenen Nachbarkommunen, die IHK sowie der Einzelhandelsverband entsprechend zu beteiligen. Sollten seitens dieser Beteiligten keine Bedenken gegenüber der Erweiterung des Aldi-Marktes geäußert werden, kann auch das Abstimmungsgebot als erfüllt betrachtet werden (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 07). Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen des anstehenden Bauleitverfahrens.“

Die Gemeinde Bunde hat im Bauleitverfahren die Nachbarkommunen Jemgum, Rhede und Weener, die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg sowie den Einzelhandelsverband Ostfriesland nach § 13 BauGB beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen. Das Abstimmungsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Gemeinde – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Die Flächen sind bereits seit langem als Sonderbaufläche – Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Verfahren

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, wenn:

- ... durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 (1) BauGB).

Es handelt sich allein um ein Erweiterungsvorhaben eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, das raumordnerisch als unerheblich bewertet ist. Damit sind die Grundzüge der Bauleitplanung nicht tangiert.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB).

Für die Erweiterung einer Verkaufsfläche mit geringer Größenordnung besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- ...keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- ... keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 (1) Nr. 3 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind mit der Nutzung nicht zu erwarten. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung der Planänderung im vereinfachten Verfahren sind damit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Planziel

Ziel der Planung ist die leichte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.100 m² eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmitteldiscounter) am vorhandenen Standort. Damit wird das bestehende, gültige Baurecht auf der Fläche für diesen Betrieb um 100 m² Verkaufsfläche überschritten. In diesem Rahmen bewegt sich die vorliegende Planänderung.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung berührt:

Abb. 2. Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.21

Rechtsgrundlage	Belang	Relevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden	Belange nicht berührt

■ Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionsschutz / Nachbarbebauung

Die Verkaufsflächenvergrößerung kann bauliche Veränderungen auslösen, die allerdings dem bestehenden Baurecht unterliegen und keine Veränderung der Nutzungsziffern erfordern. Der Bebauungsplan stellt grundsätzlich eine Angebotsplanung dar.

Für den vorliegenden Planfall ist bereits eine Objektplanung vorhanden und insoweit kann für die nach jetzigem Planstand vorgesehene Objektplanung des gemeinsamen Andienungsbereichs der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte eine aktualisierte schalltechnische Stellungnahme in der Abwägung berücksichtigt werden (siehe Anlage)³. Das Fachgutachten kommt unter Berücksichtigung der veränderten Andienung sowie einer veränderten Lage der Papierpresse mit Schneckenverdichter insgesamt zu dem Ergebnis (siehe dort Seite 4), dass weiterhin an allen zu betrachtenden Immissionspunkten im Umfeld der jeweils zulässige Immissionsrichtwert um 7 dB(A) unterschritten wird. Auch die zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls deutlich unterschritten. Das Kundenaufkommen verändert sich mit der leichten Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen somit keine Bedenken gegen die Objektplanung. Es zeigt sich, dass neben der leichten Vergrößerung der Verkaufsfläche auch Umbaumaßnahmen des Gebäudebestandes innerhalb des bestehenden Planungsrechtes möglich sind.

3 IEL-Stellungnahme Nr. 4105-17-L1-Erweiterung eines ALDI Verbrauchermarktes in Bunde, Neuschanzer Straße, Schalltechnische Beratung, erstellt durch IEL GmbH, Aurich, 16.02.2018

- Belang der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die geringfügige baurechtliche Weiterentwicklung des Nahversorgungsareals verändert nicht grundsätzlich die städtebaulichen Strukturen. Ein zentraler Versorgungsbereich von Bunde wird zeitgemäß weiterentwickelt und insoweit sind die Belange in hohem Maße berücksichtigt.

- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur und der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Gewerbliche
Wirtschaft

Die Planung berücksichtigt in hohem Maße die Bedürfnisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft (Einzelhandel) in Bunde. In Kenntnis sonstiger Entwicklungsmuster ist davon auszugehen, dass eine zeitgemäße attraktive, kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre (großzügiges Flächenangebot, neue Warenpräsentation etc.) nicht nur eine stabilisierende, sondern auch fördernde Struktur für den Nahversorgungsbetrieb darstellen kann.

Technische Ver-
und Entsorgung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten Bereich des Ortsteiles Bunde. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert.

- Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Die Planung wird keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auslösen.

- Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

- Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind auch weiterhin

berücksichtigt.

■ **Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)**

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3 Inhalte der 1. Planänderung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde wird die bislang vorgesehene textliche Festsetzung mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter von 1.000 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche angehoben. Dies geschieht in Form eines Satzungstextes.

Alle sonstigen Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“, die darin enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen sowie die Hinweise bleiben weiterhin gültig.

Verfahren

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Planänderung. Sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Abb. 3. Verfahrensschritte nach § 13 BauGB im zeitlichen Überblick

Zeitraum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
08.11.2017	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
19.04.2018 Raumordnerische Prüfung durch Landkreis	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
02.01.2019 – 04.02.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
12.12.2018 – 18.01.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
21.03.2019	Satzungsbeschluss	

Anlage:

- Zur Objektplanung: IEL-Stellungnahme Nr. 4105-17-L1 Erweiterung eines ALDI-Verbrauchermarktes in Bunde, Neuschanzer Straße, Schalltechnische Beratung, erstellt durch IEL, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich 16.02.2018

Erarbeiten der Unterlagen durch P3 Planungsteam.

Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde in seiner Sitzung am 21.03.2019 beschlossen.

Bunde, den 22.03.2019




Bürgermeister