

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
3	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
5	BETEILIGUNGSVERFAHREN	5
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	5

1 EINLEITUNG

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.39 ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.39 ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland innerhalb des Ortsteils Moordorf die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs im zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der zentrale Versorgungsbereich wurde mit dem Einzelhandelsgutachten und dem Ratsbeschluss festgelegt, so dass hier die räumliche Entwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben vorgegeben wird.

Die Firma ALDI-Nord GmbH beabsichtigt auf der südlich gelegenen Fläche des jetzigen Standortes einen Neubau zu errichten. Der vorhandene Markt soll dabei bestehen bleiben und einer raumordnungsverträglichen Nachnutzung, in Form eines Einzelhandels, zugeführt werden. Der Neubau wird gemäß den ALDI-Nord Vorgaben nach neuesten Standards errichtet. Die jetzige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Verbraucher und ist damit nicht mehr marktangemessen für moderne Verbrauchermärkte.

Weiterhin erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung und teilweise Neuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, 3.02, 3.27 und 3.30. Dies dient der Herstellung eines Fuß- und Radweges auf der Süd-Ostseite der Ekelser Straße zwischen Mittelweg und Ritzweg, der Ertüchtigung des Kreisverkehrs Ritzweg/Ekelder Straße sowie der Errichtung einer Querungshilfe im Bereich Haus. Nr. „Ekelder Straße“ 24 und 26. Dem beigefügten verkehrsplanerischen Vorentwurf Lageplan vom 12.08.2024 (12301_TBA_4PL_LP0501) können diese entnommen werden.

Eine Neuordnung bzw. Ergänzung der Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche dient den verkehrlichen Anforderungen der Einzelhandelsnutzungen gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der bestandskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 3.32 sowie die überlagerten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3.02, Nr. 3.27 und Nr. 3.30 werden mit Rechtswirksamkeit dieser Bauleitplanung aufgehoben.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Moordorf und befindet sich östlich der „Ekelser Straße“ (Kreisstraße K127)“ und umfasst den Straßenabschnitt der Kreisstraße zwischen den Knotenpunkten des Ritzweges und des Mittelweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zentral innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils Moordorf der Gemeinde. Große Flächenanteile sind bereits durch z.B. einen Einzelhandel versiegelt. Der Geltungsbereich wird stark durch frequentiert und genutzt. Ein kleinerer Anteil – hauptsächlich Grünland – ist unversiegelt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.39 sowie die 36. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wird die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland verfolgt, ein vorhandenes Sondergebiet zu ergänzen und zu erweitern. Zudem wird ein Rad- und Fußweg entlang des Ekelser Straße planungsrechtlich ermöglicht.

Aktuell befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Einzelhandel. Dieser soll entsprechend den Vorgaben des neusten Standards im südlichen Geltungsbereich neu errichtet werden. Der aktuelle Standort soll in Zukunft durch einen Sonderpostenmarkt genutzt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3.39 ist für die Sondergebiete je eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise vorgesehen. Zudem wird ein zusätzlicher Fuß- und Radweg entlang der Ekelser Straße festgesetzt. Des Weiteren sind - ergänzend zum Bestand - weitere Parkplatzflächen vorgesehen. Randständig sind Anpflanzungen sowie ein zusätzliches Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Umweltbelange zu Natur und Landschaft sind im Umweltbericht detailliert dargestellt. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Fläche sowie Wasser

unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 12.428 Werteinheiten, welches extern kompensiert werden muss.

5 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Unterlagen der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.09.2024 bis einschl. 29.10.2024 durch die öffentliche Auslage im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vorgestellt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

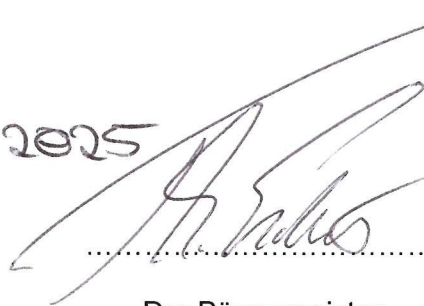
Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 09.12.2024 – 10.01.2025 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungen wurden die Planunterlagen nur redaktionell geändert.

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Alternative zur hier beabsichtigten Planung an anderer Stelle besteht aus der Sicht des Planungsträgers nicht, zumal diese Fläche durch den Eigentümer ausdrücklich für den beabsichtigten Zweck zur Verfügung gestellt wird.

Südbrookmerland, den 11.03.2025



Der Bürgermeister

