

# Gemeinde Barbel

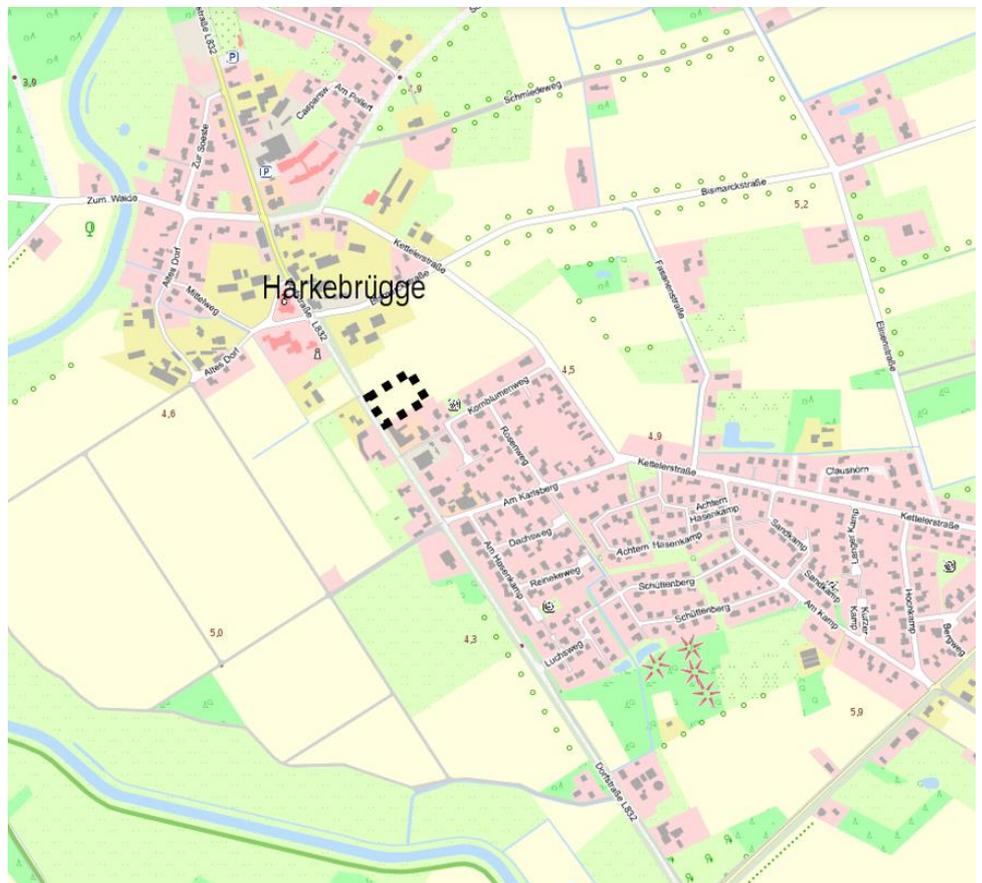
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### 42. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105  
„Harkebrügge – SO Einzelhandel“



Bildquelle: LGLN 2019

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

**Entwurf**

Stand: 20.04.2020

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>2</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	6
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	15
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	19
4	Inhalte der Planänderung.....	19
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	20
<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>20</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Gemeinde Barbel plant, im Gemeindeteil Harkebrügge einen eigenständigen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung auszuweisen.

Da der Gemeinde bekannt ist, dass der heutige, örtliche Nahversorger mittelfristig eine Geschäftsaufgabe vorsieht, ist es von hoher Bedeutung, die lokalen Versorgungsstrukturen des wachsenden Gemeindeteils langfristig zu sichern. Es soll deshalb ein geeigneter Standort für den Neubau einer zeitgemäßen Filiale auf einer zentralen Fläche in der Ortslage von Harkebrügge geschaffen werden. Die Gemeinde ist hierzu in Vorabstimmung mit einem potentiellen Vorhabenträger, der einen entsprechenden Neubau in der Ortslage von Harkebrügge vornehmen möchte. Auf Ebene der Bauleitplanung ist dabei neben den allgemeinen Fragen der Erschließung insbesondere sicherzustellen, dass sich dieser Standort nicht erheblich negativ auf die übrigen Versorgungslagen der Gemeinde auswirkt.

#### Ziel

Ziel ist es, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel darzustellen.

#### Planerfordernis

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, im Flächennutzungsplan ist er als gemischte Baufläche/Dorfgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Um das geplante Einzelhandelsvorhaben realisieren zu können, ist daher sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets. Die Planung wird im Parallelverfahren durchgeführt (§ 8 (3) BauGB) und somit gleichzeitig die 42.

Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 umgesetzt.

## 2 Planungsgrundlagen

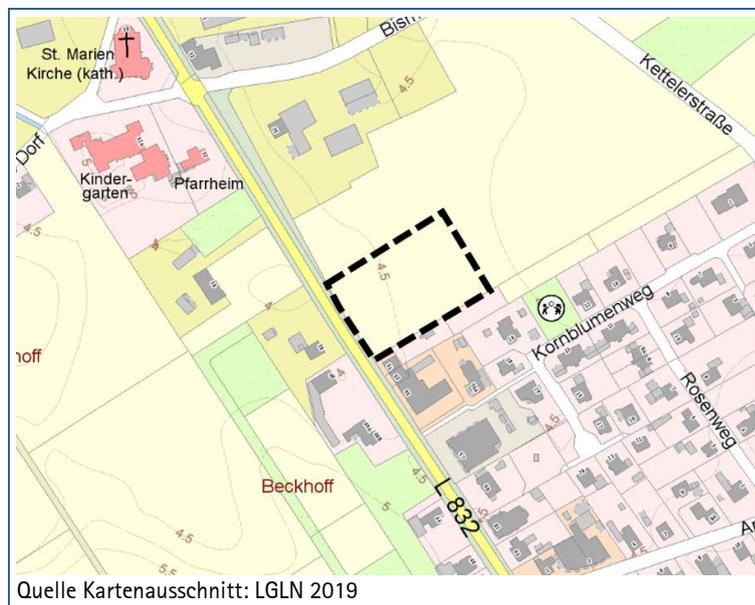
### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 27.03.2019 die Einleitung der 42. Änderung des FNP im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ beschlossen.

### Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Harkebrügge, zentral an der *Dorfstraße (L 832)* und ist etwa 6.580 m<sup>2</sup> groß. Der Planbereich wurde bislang ackerbaulich genutzt. Direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzend beginnen die gemischt und wohnbaulich genutzten Flächen um den *Kornblumenweg*. Westlich des Gebiets, in „zweiter Reihe“ der *L 832*, entsteht mit dem Wohngebiet „Vor dem Esch“ (Bebauungsplan Nr. 58) aktuell eine Siedlungserweiterung Harkebrüggens. Nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, daran angrenzend die älteren Siedlungslagen der Ortslage sowie öffentliche Einrichtungen (Kirche, Kindergarten, Schule).

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 42. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 bestimmt.

### Land (LROP)

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen, die bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich sollen Gemeinden

- „für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln“ (2.2, 02);
- „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. [...] Es sind zu sichern und zu entwickeln: in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs“ (2.2, 05);
- Planungen sollen allgemein „zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ (1.1, 02) und
- „die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“ (1.1, 07, Satz 4).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Besondere Anforderungen gelten für neue Einzelhandelsgroßprojekte (2.3), die nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Hierbei sind unter anderem die Zentralörtlichkeit der jeweiligen Gemeinde und die Lage innerhalb oder außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entscheidende Kriterien für eine (Nicht-)Zulässigkeit solcher Vorhaben. Da die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen ist, muss sichergestellt werden, dass mit der vorgesehenen Änderung kein großflächiges, raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben ermöglicht wird.

Großflächigkeit wird dabei ab einer Größe der Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> angenommen. Im LROP ist dieser Schwellenwert zwar nicht ausdrücklich benannt, entspringt jedoch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und wird als Beurteilungsschwelle regelmäßig herangezogen<sup>2</sup>.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche nicht möglich. Festsetzungen hierzu können ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Im Planfall wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB begleitend zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans auch der Bebauungsplan Nr. 105 aufgestellt. In diesem werden Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung der Vorgaben der Landesraumordnung sicherstellen.

Planziel ist es, die Nahversorgung im Gemeindeteil Harkebrügge zu stärken. Das Plangebiet ist aus dem Gemeindeteil Harkebrügge auf kurzen Wegen erreichbar und zudem gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Planung trägt zur langfristigen Stärkung und Entwicklung des Gemeindeteils Harkebrügge bei. Der parallel erstellte Bebauungsplan setzt hierfür ein Sonstiges Sondergebiet fest, in dem eine Gesamtverkaufsfläche von 822 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Damit fällt das Vorhaben formell geringfügig in die Großflächigkeit. Eine vorgenommene Einzelhandels-Auswirkungsanalyse weist jedoch nach, dass sich hierdurch weder innerhalb BarBels noch darüber hinaus erhebliche raumbedeutsame Beeinträchtigungen ergeben (siehe hierzu Kapitel 3.8). Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (in Verbindung mit dem zugleich erstellten Bebauungsplan) berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>3</sup> weist die Gemeinde BarBel als Grundzentrum aus. Für den Gemeindeteil Harkebrügge werden keine spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen.

Abb. 2 Darstellung des Änderungsbereichs im Regionalen Raumordnungsprogramm (2005)



Das gesamte Gemeindegebiet BarBels wird als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen.

Die angrenzende *Dorfstraße* (L832) ist als bedeutsame überregionale Verkehrsstrasse und als regional bedeutsame Busverkehrsstrasse dargestellt.

Mit der Ausweisung als Grundzentrum sind innerhalb BarBels „zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen“. Grundsätzlich ist aber auch darauf zu achten, dass es nicht zum Entstehen von Überangeboten kommt, die über die

2 Vgl. Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 09/2017  
 3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Versorgungsfunktion der Grundzentren hinauswirken. Mit der Planung eines Einzelhandelsstandorts für die Nahversorgung wird diesem Ziel entsprochen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht keine Möglichkeit, den Umfang der zulässigen Verkaufsfläche oder der Sortimente im Detail zu regeln. Detaillierte Festsetzungen dieser Art können ausschließlich auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung getroffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 erfolgt im Parallelverfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans. Hier wird sichergestellt, dass die raumordnerischen Vorgaben Berücksichtigung finden (vgl. Kapitel 3.8). Damit sind die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Barbel ist der Änderungsbereich derzeit als Dorfgebiet (MD) dargestellt, die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite als gemischte Bauflächen (M). Östlich, im Bereich des benachbarten Wohngebiets, grenzen Grünflächen an (Parkanlage, Spielplatz), die dahinterliegenden Flächen stellen sich als Wohnbauflächen dar. Die L 832 ist als überörtliche Verkehrsstrasse dargestellt.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und geplante 42. Änderung



Die Gründe für die Darstellung als Dorfgebiet werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan (1996) wie folgt dargelegt (Kapitel 5.3.4 Harkebrügge):

- „Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung muss dem Gebot der „Konfliktbewältigung“ Rechnung getragen werden. In Harkebrügge besteht dieser durch die Nutzungen Landwirtschaft / Wohnen. Während einige Betriebe die Möglichkeit haben, sich zum Außenbereich hin zu entwickeln, liegen die übrigen Höfe im Osten und damit dicht neben Wohn- und sonstigen Nutzungen.“
- Da nicht mit einer Aussiedlung dieser Betriebe zu rechnen ist (finanzielle Gründe), sollte den Vollerwerbsbetrieben der Bestand garantiert und eine Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet sein.
- Aus diesem Grunde, zu dem Ergebnis kommt auch die Landbauaußenstelle (LBA) in ihrem Gutachten, ist der engere Ortsbereich von Harkebrügge als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO darzustellen. Die Gemeinde bestätigt die Beurteilung der LBA und setzt dies im Rahmen der Neuaufstellung des FNP um. Wesentliche Teile des Ortskerns von Harkebrügge werden als Dorfgebiet dargestellt.“

Diesen Ausführungen gegenüber haben sich in den vergangenen Jahren in Harkebrügge deutliche Veränderungen eingestellt. Die Mehrzahl der vormals innerhalb der Ortslage von Harkebrügge ansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen haben ihren Betrieb aufgegeben oder zumindest am Standort in Harkebrügge deutlich eingeschränkt. Tierhaltung, die in der Regel besonders geeignet sind, immissionsschutzrechtliche Konflikte auszulösen, findet in der Ortslage selbst nur noch untergeordnet statt (vgl. Kapitel 3.1 – Immissionen der Landwirtschaft). Die Entwicklungsmöglichkeiten der tierhaltenden Betriebe sind dabei regelmäßig schon heute aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen begrenzt. Mehrheitlich hat sich die Tierhaltung auf eigene Standorte im planungsrechtlichen Außenbereich verlagert.

Auch die Zahl der aktiven Hofstellen innerhalb Harkebrüggens nahm in den vergangenen Jahren stetig ab. Mehrere Hofinhaber haben den Betrieb ihrer Hofstellen nach Kenntnis der Gemeinde zwischenzeitig aufgegeben. Zum Teil findet noch eine Weiternutzung einzelner Anlagenteile durch andere Landwirte statt, die Zahl der Betriebsstandorte in Ortskernlage ist jedoch insgesamt deutlich

rückläufig. Ein weiteres, flächenmäßiges Wachstum der verbleibenden Hofstellen ist kaum wahrscheinlich oder an den Standorten möglich. Bei Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen vor Ort können beim Einsatz moderner Filteranlagen ggf. sogar konfliktärmere Situationen geschaffen werden. Das in der Begründung zum Flächennutzungsplan beschriebene, übergeordnete Planungsziel der Gemeinde entspricht damit nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen.

Im Planfall beabsichtigt die Gemeinde lediglich die Änderung einer kleinen Teilfläche von der bisherigen Dorfgebietsdarstellung (MD) hin zu einer Sonderbaufläche. Die Fläche wurde dabei von einem noch in der Ortslage aktiven Landwirt veräußert. Es bestehen keine Hinweise darauf, dass sich für die örtliche Landwirtschaft in Folge der Planänderungen erhebliche Beeinträchtigungen ergeben.

Langfristig kann es als Ziel der Gemeinde angesehen werden, die Darstellung der Dorfgebiete (MD) auch über den Änderungsbereich hinaus anzupassen und in gemischte Bauflächen (entlang der *Dorfstraße*) oder Wohnbauflächen (in den rückwärtigen Bereichen) zu überführen. Eine solche Nutzungszuweisung bildet die heutigen städtebaulichen Ziele wie auch die Flächennachfrage im Gemeindeteil Harkebrügge deutlich besser ab. Diese Änderung ist jedoch nicht Teil der 42. Änderung des Flächennutzungsplans, sondern wird ggf. zu gegebener Zeit von der Gemeinde – wiederum in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft – vorgenommen.

Die Änderung der Darstellung des Dorfgebiets (MD) im Flächennutzungsplan löst keine Beeinträchtigungen der örtlichen Landwirtschaft aus und steht auch nicht im Widerspruch zu den übergeordneten gemeindlichen Planungsabsichten.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Der Änderungsbereich weist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung als Maisacker auf (rd. 6.580 m<sup>2</sup>). Innerhalb Harkebrüggens ist das Areal zentral gelegen. Nördlich liegen mit der Kirche, dem Kindergarten und der Schule öffentliche Nutzungen, im Süden schließen überwiegend wohnbauliche Nutzungen an das Gebiet an. Westlich des Änderungsbereichs entsteht mit dem Wohngebiet „Vor dem Esch“ ein neues Wohngebiet.

#### Planung

Es ist geplant, den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen“.

#### 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 im Wesentlichen berührt.

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 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	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 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	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

#### Immissionen – Lärm

Von Einzelhandelsnutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Mit der Anlieferung, die zum Teil auch in den immissionsschutzrechtlichen Nachtzeiträumen stattfinden kann, Verkehrsbewegungen auf den Parkplätzen oder den von Einkaufswagen erzeugten Geräuschen besteht Emissionsquellen, die gerade in Nachbarschaft zu Wohn- und Mischgebietenutzungen geeignet sein können, die schalltechnischen Orientierungswerte zu überschreiten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine detaillierten Vorgaben oder Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen werden. Es wird jedoch eine allgemeine Einschätzung darüber vorgenommen, ob an dieser Stelle des Gemeindegebiets eine typische Einzelhandelsnutzung realisiert werden kann, oder ob Hinweise darauf bestehen, dass dies zu unüberwindbaren Immissionsschutzkonflikten führen würde.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> vor, die entsprechend der Planung eines möglichen Vorhabenträgers untersucht, welche schalltechnischen Auswirkungen bei einer typischen Einzelhandelsnutzung auf die Umgebung einwirken können. Folgende schalltechnisch relevanten Aspekte bzw. nutzungstypischen Aktivitäten wurden in die Betrachtung eingestellt:

- Parkplatzverkehr,
- Betriebsgeräusche von LKW auf dem Betriebsgelände (Lieferverkehr) einschließlich Fahrgeräuschen und besonderen Fahrzuständen und Einzelereignisse der LKW,
- Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen,
- Sonstiges Einzelschallquellen.

4 Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des B-Planes 105, 06.04.2020

Abb. 5 Überprüfte Immissionsorte (IO) sowie angenommene Lage des Gebäudes, der Parkplätze und der Fahrtbewegungen (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Jacobs, 06.04.2020)

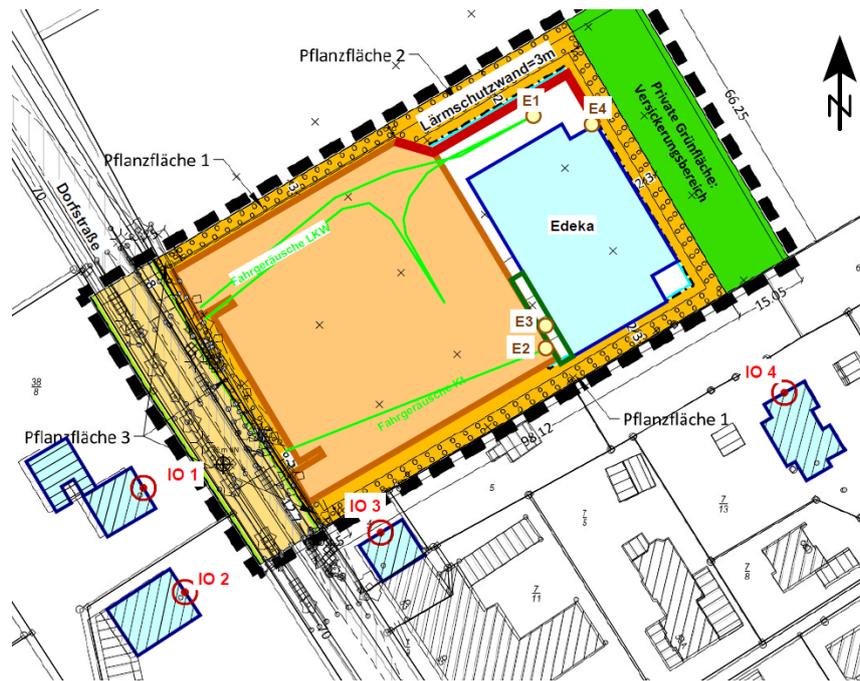


Abb. 6 Ergebnis der Berechnungen an den geprüften Immissionsorten (IO)

Immissionsort	Nutzung gemäß BauNVO	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO1 – EG	MI	51	8	60	45
IO1 - 1.OG	MI	52	8	60	45
IO2 – EG	MI	49	8	60	45
IO2 - 1.OG	MI	50	8	60	45
IO3 – EG	MI	55	10	60	45
IO3 - 1.OG	MI	56	10	60	45
IO4 – EG	WA	45	13	55	40
IO4 - 1.OG	WA	45	14	55	40

Ergebnisprotokolle s. Anlage 7.2

**Ergebnis: Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten.**

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Einschätzung, dass der geprüfte Markt auf der Fläche realisiert werden kann, ohne dass es hierbei zu unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Immissionsorte kommt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann diese Einschätzung als ausreichend erachtet werden. Mit der Darstellung des FNP werden keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet. Auch der begleitend erstellte Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan – und damit nicht auf ein spezifisches Vorhaben beschränkt – erstellt. Trotzdem verdeutlicht die vorgenommene Prüfung, dass eine Einzelhandelsnutzung mit ihren typischen Störwirkungen grundsätzlich auf der Fläche realisiert werden kann, ohne sich in erheblichem Maße auf die Umgebung auszuwirken.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, geht die Gemeinde davon aus, dass mittelfristig auch die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen entwickelt werden sollen, wobei ein hoher Anteil von Wohnnutzungen anzunehmen ist. Aktuell werden diese Flächen als Acker bewirtschaftet, so dass hier derzeit keine schalltechnisch schützenswerten Nutzungen bestehen. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft, ob hier vorsorglich Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen oder anderweitig zu sichern sind, um die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde nicht einzuschränken. Beispielhaft wird hierzu in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, dass eine weitere Einhausung des Anlieferungsbereichs

Immissionen –  
Landwirtschaft

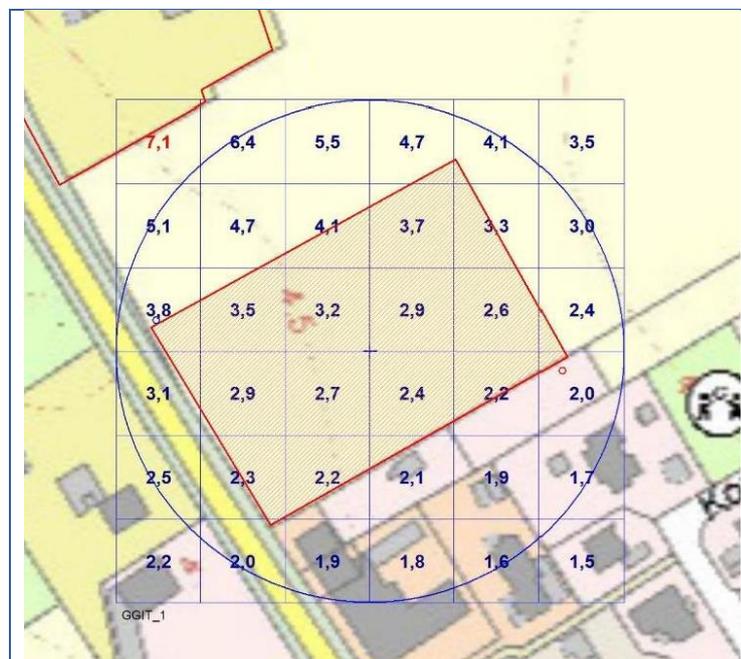
bzw. eine Lärmschutzwand eine geeignete Maßnahme darstellen kann, um die angrenzenden Bereiche in ausreichendem Maße zu schützen.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes finden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in ausreichendem Umfang Berücksichtigung. Es werden keine Entwicklungen vorbereitet, die aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Der Änderungsbereich liegt zentral in der Ortslage von Harkebrügge. Im Umfeld finden sich mehrere Hofstellen, weshalb zu prüfen ist, ob sich aufgrund der Nachbarschaft erhebliche Beeinträchtigungen für die geplante Sonderbaufläche ergeben bzw. ob die Hofstellen durch das Planvorhaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt werden (vgl. hierzu Kapitel 3.8 – Landwirtschaft).

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde auf Veranlassung der Gemeinde von der Landwirtschaftskammer eine Immissionsschutzuntersuchung<sup>5</sup> einschließlich Immissionsraster erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichen Umfang mit dem Auftreten von Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Abb. 7 Immissionsraster für das Plangebiet (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 08.01.2020)



Das Gutachten zeigt, dass innerhalb des Änderungsbereichs an lediglich 2,0–4,7 % der Jahresstunden (jeweils äußerster Randbereich) mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für Sonstige Sondergebiete (und damit auch für Sonderbauflächen) wird mit 10% angegeben. Dieser Wert kann im gesamten Änderungsbereich eingehalten werden.

Der geplanten Änderung stehen damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine unabwendbaren oder erheblichen Beeinträchtigungen entgegen. Die Belange sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Ggf. können auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung in Detailkenntnis der getroffenen Festsetzungen und Planungsziele weitere Festsetzungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen getroffen werden.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Ziel ist die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes.

5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zum Vorhaben B-Plan Nr. 105 „Harkebrügge SO-Einzelhandel“, 08.01.2020

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht berührt.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Es ist Ziel der Planung, auf einer zentral gelegenen Fläche der Ortslage von Harkebrügge einen Standort für den Lebensmitteleinzelhandel zu schaffen, um die örtliche Nahversorgung zu sichern und langfristig zu stärken.

Aktuell wird die Nahversorgung in Harkebrügge durch einen kleinen Einzelhändler (rd. 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gesichert. Es ist der Gemeinde allerdings bekannt, dass diese Nutzung mittelfristig aufgegeben werden soll. Der Markt liegt innerhalb einer gemischten Baufläche und in einer Immobilie, die aus heutiger Sicht in Hinblick auf die Verkaufsfläche nicht mehr den Standortanforderungen zeitgemäßer Einzelhandelsangebote entspricht. Eine vergleichbare Nachnutzung ist daher unwahrscheinlich. Größere Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Bestandslagen sind aufgrund der fehlenden Darstellung von Sonderbauflächen unwahrscheinlich. Es besteht jedoch grundsätzliches Interesse eines Anbieters, einen neuen Standort in Harkebrügge zu entwickeln.

Die Gemeinde stellt aus diesem Grund eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dar. Das Areal ist günstig gelegen und sowohl aus dem Gemeindeteil auf kurzen Wegen zu erreichen, als auch über das Straßennetz (L 832) gut angebunden. Damit kann auch über die Gemeindeteilgrenzen hinaus eine gute Erreichbarkeit sichergestellt werden, so dass auch die umliegenden, kleineren Ortslagen (u. a. Lohe, Reekenfeld) ohne eigene, örtliche Nahversorgungsstrukturen von dieser Entwicklung profitieren können.

Harkebrügge ist ein wachsender Gemeindeteil. Erst unlängst wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Vor dem Esch“ ein neues Baugebiet planungsrechtlich gesichert, dessen Baugrundstücke schon kurz nach Planfertigstellung annähernd vollständig veräußert wurden. Auch zuvor wies der Gemeindeteil stabile bis leicht wachsende Einwohnerzahlen auf. Mit einem Kindergarten und einer Schule finden sich hier wichtige öffentliche Einrichtungen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet für den Einzelhandel Entwicklungsmöglichkeiten für eine Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebots vor. Auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass hier nur solche Vorhaben zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsauswahl für den Gemeindeteil, aber auch die gesamte Gemeinde und Region, angemessen sind. Mit der Darstellung des Flächennutzungsplans ist eine solche weitere Differenzierung nicht möglich. Die vorliegende Untersuchung zum Einzelhandel (vgl. Kapitel 3.8) zeigt jedoch auf, welche Anforderungen für eine verträgliche Entwicklung eingehalten werden müssen. Es wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, der die zulässigen Verkaufsflächen entsprechend der Vorgaben der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel hinsichtlich ihrer Größe und der zulässigen Sortimente (Nahversorgung) beschränkt. Vergleichbare Festsetzungen sind mit der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel nicht möglich, durch das Parallelverfahren ist hier jedoch hinreichende Sicherheit gegeben.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Orts- bzw. Gemeindeteile werden berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umfeld liegen keine bekannten Baudenkmale.

In Vorbereitung der Planung fand am 20.06.2019 eine archäologische Prospektion der Fläche durch ein Fachbüro statt<sup>6</sup>. Hierbei wurden innerhalb des Untersuchungsraums insgesamt drei Suchgräben angelegt, die von einem Bagger mit zahnlöser Schaufel geöffnet wurden. Archäologische relevante Befunde konnten dabei nicht festgestellt werden, so dass aus Sicht des Fachbüros keine weiteren Untersuchungen nötig werden.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Gemeinde erachtet mit der vorgenommenen Prospektion die Belange der archäologischen Denkmalpflege als ausreichend berücksichtigt.

#### Ortsbild

Die Ortslage Harkebrügge stellt sich als kleinteilig bebaut dar und weist ortstypische bauliche Charakteristika auf. Gebäude in Rotklinkerbauweise prägen das Ortsbild, das darüber hinaus von Grünstrukturen in Form von Straßenbäumen, großzügigen Hausgärten und Heckenstrukturen geprägt ist.

Mit dem Bau einer Einzelhandelseinrichtung entstehen in kleinteiligen Ortslagen aufgrund der nutzungstypischen Gebäudegestaltung und die erforderliche Stellplatzanlage fast immer Objekte, die sich nicht vollständig in die gewachsenen Lagen einfügen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können jedoch aufgrund der übergeordneten Funktion des Plans keine detaillierten Vorgaben zur zulässigen Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Dies kann lediglich im nachgelagerten Bebauungsplan erfolgen, der spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes festsetzen kann. Dies kann etwa in Form von z. B. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte, Gebäudehöhen etc.) oder auch örtliche Bauvorschriften, etwa zur Fassadengestaltung oder zur Regulierung von Werbeanlagen geschehen. Hinweise darauf, dass das Planvorhaben an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes können berücksichtigt werden.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Für die nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den begleitend erstellten Umweltbericht verwiesen.

#### ■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die Planänderung umfasst ein Areal von rund 6.580 m<sup>2</sup>, das bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Acker). Überplant werden damit Flächen, denen eine untergeordnete ökologische Qualität zuzusprechen ist. Angrenzend finden sich Hausgärten sowie die L 832, die in ihren Straßenseitenräumen teilweise Baum- und Heckenstrukturen aufweist. Im Zuge der Vorbereitung der Planung wurde am 13.06.2019 eine Begehung des Plangebiets vorgenommen.

Durch die innerörtliche Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit umgebener Bebauung liegt das Plangebiet innerhalb eines bereits vorhandenen Belastungsraumes mit Immissionen durch Lärm und Lichteinwirkung. Durch die nur einseitig vorhandene Anbindung an den offenen Landschaftsraum ist das Artenvorkommen erheblich reduziert und auf Arten beschränkt, die dem Siedlungsraum angepasst sind.

Grundsätzlich kann allen Biotopen, auch landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Nutzungs- und strukturbedingt ist dies im Planfall jedoch unwahrscheinlich. Auch die vorgenommene Begehung erbrachte keine Hinweise auf besonders geschützte Artvorkommen, die in Folge der Planung erheblich gefährdet würden.

Es werden lediglich solche Bereiche überplant, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen (derzeit; Dorfgebiet MD) dargestellt und die als solche nicht für die Entwicklung besonderer ökologische und naturschutzfachlicher Qualitäten vorgesehen sind.

Durch die Planung können die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund einer veränderten Beanspruchung von Lebensräumen berührt werden, was jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht erheblich bewertet wird.

Generell ist bei Vorhaben und Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sowie die Möglichkeiten der Eingriffsminderung werden auf der nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan) in Kenntnis der detaillierteren Entwurfsplanung berücksichtigt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen hinreichend berücksichtigt.

#### Fläche

Ziel der Planung ist es, in zentraler Lage einen Nahversorgungsstandort auszuweisen. Innerhalb des Bestandes findet sich keine geeignete Fläche, die etwa durch Nachnutzung oder Umbau für ein solches Vorhaben aktiviert werden kann. Für Einzelhandelsvorhaben werden regelmäßig Grundstücksgrößen von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nachgefragt. Geeignete Flächen dieser Größe finden sich in der Ortslage von Harkebrügge im Bestand nicht.

Aus planungsrechtlicher Sicht stellen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig Nutzungsformen dar, die einer besonderen Berücksichtigung dürfen. Um negative Auswirkungen auf andere Versorgungslagen innerhalb der Gemeinde oder sogar darüber hinaus zu vermeiden, ist regelmäßig die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich, innerhalb derer dann auf nachgelagerter Bebauungsplan-Ebene spezifische Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.

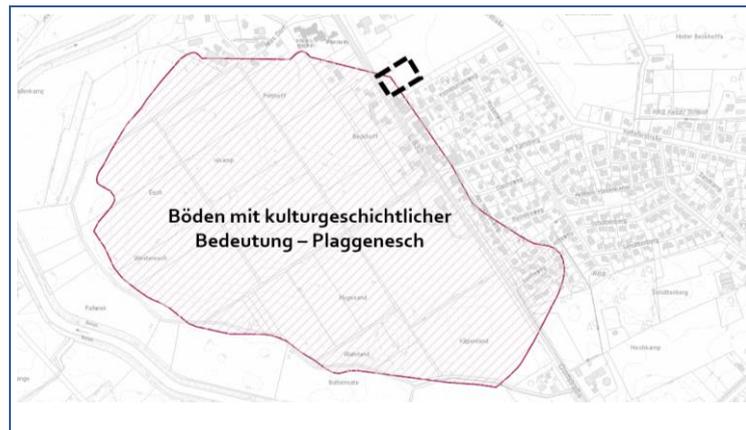
Der Änderungsbereich liegt dabei zentral in der Ortslage, innerhalb eines Bereichs, der schon heute als Baufläche (Dorfgebiet MD, siehe auch Kapitel 2 – Flächennutzungsplan) dargestellt ist. Eine generelle Entwicklungsabsicht für diesen Bereich ist damit langfristig dokumentiert, auch wenn das Planziel nunmehr geändert werden soll. Es wird nur in solchem Umfang Fläche in Anspruch genommen, wie zur Realisierung des Vorhabens benötigt wird. Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Planung ist für die Gemeinde nicht möglich, da nur so eine langfristige Versorgungssicherheit für den Gemeindeteil Harkebrügge gewährleistet werden kann. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche werden deshalb in der Abwägung hinter dem verfolgten Planziel zurückgestellt.

#### Boden

Der Änderungsbereich weist eine Größe von etwa 6.580 m<sup>2</sup> auf. Dieser Bereich stellt sich bislang als unbebaute Ackerfläche dar.

Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen aufgrund zusätzlicher Versiegelungen (Bebauung, Parkplätze) zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass auch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Das Areal bietet ausreichend Raum, um solche Maßnahmen gebietsintern umzusetzen.

Abb. 8 Verzeichnete Ausbreitung von Plaggensch-Böden (Nibis-Kartenserver / LBEG)



Am südlichen Rand des Änderungsbereichs ist eine Teilfläche als Suchraum für schutzwürdige Böden<sup>7</sup> – Plaggensch verzeichnet. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine untergeordnete Teilfläche, deren überwiegende Ausbreitung Flächen südlich der Dorfstraße umfasst.

Bei einer vorgenommenen archäologischen Prospektion (siehe Kapitel 3.5) traten weder Hinweise auf archäologische Funde noch auf besondere Bodenzusammensetzungen auf. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf kulturgeschichtlich bedeutsame Böden aus.

Luft/Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern.

Landschaftsbild

Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind auf der innerörtlich gelegenen Fläche nur nachgelagert betroffen. Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine grundsätzliche Flächeninanspruchnahme ist an dieser Stelle somit langjährig vorgesehen. Dies gilt auch für die angrenzenden Ackerflächen, wengleich diese im aktuellen Planverfahren noch nicht in die Planung einbezogen werden.

Herausragende Qualitäten, besonders schützenswerte Strukturen oder sonstige landschaftsräumliche Besonderheiten bestehen auf der überplanten Fläche nicht. Aufgrund der Nähe zur überörtlichen Straße und der Bestandsbebauung zeigen sich deutliche Vorprägungen und -belastungen. Wie bei allen Planvorhaben ist auf Ebene der Bauleitplanung in Kenntnis der getroffenen Festsetzungen zu prüfen, ob z. B. mittels der im RROP benannten Eingrünungsmaßnahmen der Siedlungsränder Eingriffe ins Landschaftsbild abgemildert werden können.

Minimierung / Ausgleich / Ersatz

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden in Folge des Eingriffs Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans werden nachfolgend in der Ermittlung der Eingriffshöhe noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Es wird deshalb vom maximal möglichen Versiegelungsgrad BauNVO ausgegangen. Die Berechnung nimmt den gesamten Änderungsbereich (rund 6.580 m<sup>2</sup>) als Sonderbaufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) an. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können mit Hilfe von Maßnahmen wie der Verminderung des Versiegelungsgrades oder dem Freihalten von Grün- und Freiflächen oft Minderungen dieses Defizits erzielt werden.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich mit der geplanten Änderung der Darstellung landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbauflächen voraussichtlich folgendes maximale Wertpunktedefizit:

7 Nibis-Kartenserver / LBEG (Hrsg.): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 - Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, 05.02.2018

**Abb. 9 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung**

	Wertpunkte
Vor der Planung	6.580
Nach der Planung	1.316
<b>Saldo</b>	<b>-5.264</b>

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 5.264 Wertpunkten. Eine geeignete Kompensationsfläche wird dem Vorhaben auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zugewiesen. Grundsätzlich stehen in der Gemeinde ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung, um eine Kompensation des überschlägig ermittelten maximalen Ausgleichbedarfs zu erreichen.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzziele. Natura-2000-Gebiete werden von der Planung nicht erfasst.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden (siehe Kapitel 3.1).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten. Eine archäologische Prospektion der Fläche erbrachte keine Hinweise auf unterirdische Bodenfunde.

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht bzw. müssen von den Verursachern selbst ordnungsgemäß vorbehandelt oder beseitigt werden.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**

Innerhalb der Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Der Änderungsbereich liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen sind im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

■ **Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

#### ■ Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

##### Einzelhandel

Weder auf Ebene der vorbereitenden noch der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung. Der Gemeinde ist jedoch ein Interessent bekannt, der eine Einzelhandelsentwicklung am Standort anstrebt. In Kenntnis dieses Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>8</sup> erstellt, die untersucht, wie sich ein entsprechendes Vorhaben auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt.

In der Verträglichkeitsprüfung wird die mögliche Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Bäckereifiliale von 23 m<sup>2</sup> mit angeschlossenen gastronomischen Flächen auf 34 m<sup>2</sup> untersucht. Als Verkaufsfläche wird dabei die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang<sup>9</sup>. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Der Betriebstyp als Supermarkt wird definiert als ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs) aufweist<sup>10</sup>.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 822 m<sup>2</sup> und einer zudem im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Geschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> handelt es sich formell um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Die Auswirkungsanalyse weist aber nach, dass es sich bei dem geprüften Vorhaben aufgrund der angestrebten Größe des Supermarkts um einen Nahversorger handelt, der schwerpunktmäßig auf die ortsansässige Wohnbevölkerung bzw. angrenzende kleinere Gemeindeteile der Gemeinde Barbel ausgerichtet ist. Das Einzugsgebiet (Harkebrügge und nahe gelegene kleinere Gemeindeteile) wird mit etwa 3.000 Einwohnern angegeben.

Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Barbel bei 82,3 (Bundesdurchschnitt = 100,0) und ist damit unterdurchschnittlich. Im periodischen Bedarf ist im Einzugsgebiet des Vorhabens ein Kaufkraftvolumen von ca. 7,1 Mio. € p. a. vorhanden.

Es werden die möglichen Auswirkungen einer weiteren Einzelhandelsansiedlung zur Nahversorgung im Gemeindeteil Harkebrügge auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde sowie auf die Nachbarlagen im Mittelzentrum Friesoythe überprüft. Hierzu wird die potentielle Umsatzleistung der geplanten Neuansiedlung ermittelt und daraus abgeleitet beurteilt, welche Umsatzumverteilungen für die vorhandenen Wettbewerber zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Gemeinde Barbel (zentrale Versorgungsbereiche wie auch weitere Einzelstandorte) keine städtebaulich nachteiligen Wirkungen bzw. negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind. Auch für die großflächigen Betriebe in Friesoythe werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Die Leitbetriebe der Grundversorgung, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Barbel werden mit der Planung nicht gefährdet. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, die Grundversorgung in Harkebrügge langfristig zu sichern. Diese Einschätzung teilt auch die Industrie- und Handelskammer, die mit Schreiben vom 12.03.2020 mitteilt, dass sie mit den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse übereinstimmt und ebenfalls davon ausgeht, dass durch die erwartbaren Umsatzrückgänge im zentralen Versorgungsbereich von 5-6 % wahrscheinlich keine negativen

8 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Barbel, Ortsteil Harkebrügge (Stand 18.12.2019)

9 Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383

10 Definition gemäß EHI Handelsdaten aktuell 2019, Seite 397

städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Ausrichtung auf die Nahversorgung des Gemeindeteils Harkebrügge geht die IHK davon aus, dass die Regelvermutung des § 11.3 BauNVO nicht zutrifft und das Vorhaben somit nicht raumbedeutsam ist.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde keine kleinteilige Steuerung über die maximal zulässige Verkaufsfläche, die zulässigen Sortimente o. ä. vornehmen. Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, die sich am derzeit beabsichtigten Vorhaben orientiert, weist jedoch nach, dass auch ein großflächiges Nahversorgungsvorhaben mit bestimmten Abgrenzungen hinsichtlich der Größe an dieser Stelle realisiert werden kann, ohne sich negativ auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde bzw. des angrenzenden Mittelzentrums auszuwirken. Mit der getroffenen Darstellung einer Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel wird das Planvorhaben vorbereitet. In dem im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan sind geeignete Festsetzungen zu treffen, die die Umsetzung eben jener erkannten Vorbedingungen sicherstellen. Dies ist mit der Darstellung der Sonderbaufläche möglich.

Die Planung zielt darauf ab, die Nahversorgung im Gemeindeteil Harkebrügge zu stärken und langfristig zu sichern. Vor dem Hintergrund der absehbaren Schließung des heutigen Nahversorgungsstandorts und dem gleichzeitigen Wachstum des Gemeindeteils wird diesem Belang ein hohes Gewicht zugesprochen. Die Belange des Einzelhandels finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

#### ■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

#### Landwirtschaft

Die Planung bereitet die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Es werden dabei rund 6.580 m<sup>2</sup> Ackerfläche überplant, die damit der Landwirtschaft entzogen werden können. Der Änderungsbereich ist Teil einer größeren, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Gemeindeteils Harkebrügge. Die Landwirtschaft stellt nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft zu der Fläche hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Bedeutung keine Aussage. Im geltenden Flächennutzungsplan wird der Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Damit war bisher ein Fokus auf eine eher landwirtschaftlich geprägte Entwicklung der Fläche vorgegeben, der Bereich jedoch schon grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die bisher ausschließliche Ackernutzung ist auf die Besitzverhältnisse der Fläche und dem folgend die Interessen der Flächeneigentümer zurückzuführen.

Bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel sind die vor einigen Jahren noch häufig planungsrechtlich vorgesehenen Mischlagen in Form von Dorfgebieten, die explizit auf ein Nebeneinander von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen abzielten, heute häufig nicht mehr konfliktfrei realisierbar. Steigende Flächenanforderungen der Hofstellen, geändertes Emissionsverhalten und sich wandelnde Ansprüche auch der dörflichen Bevölkerung an das persönliche Wohnumfeld stellen einige der Gründe dar, aus denen die Darstellung bzw. Festsetzung von Dorfgebietsflächen in jüngerer Zeit meist nicht mehr von der Gemeinde verfolgt wird. Auch im Planfall trifft dies zu. Für die in der Nachbarschaft bestehende landwirtschaftliche Hofstelle sind am heutigen Standort keine Entwicklungsperspektiven mehr erkennbar, die Nachfrage nach Bauflächen in zentralen Lagen jedoch hoch.

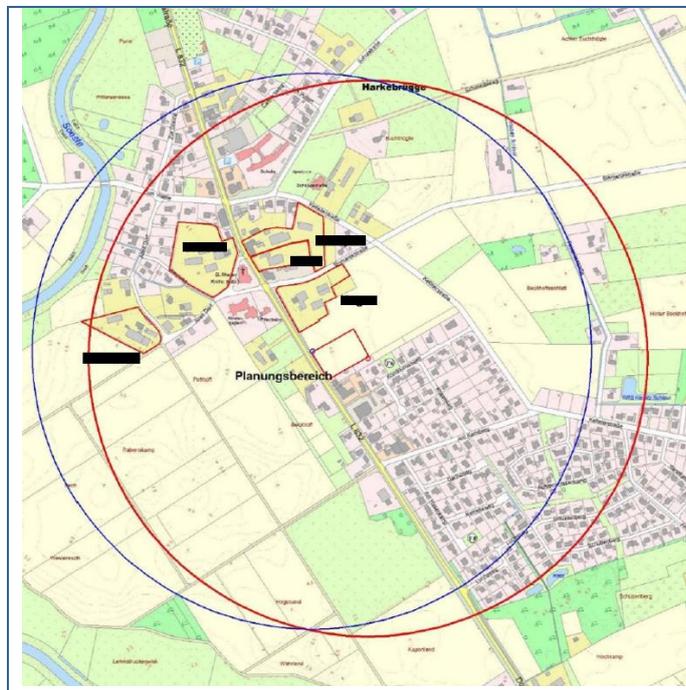
Aus Sicht der Gemeinde ist eine Weiterentwicklung der baulichen Strukturen Harkebrüggens – und insbesondere die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts – an dieser Stelle zielführend und sinnvoll. Es handelt sich um eine (Acker-)Fläche in zentraler Lage, die die Ortslage in einen nördlich und südlich davon gelegenen Bereich unterteilt. Die Fläche ist so gelegen, dass sie aus der gesamten Ortslage schnell erreicht werden kann, aufgrund der Lage an der L 832 ist zudem eine sehr gute verkehrliche Anbindung sichergestellt. Angrenzend liegen schon heute gemischt genutzte Strukturen mit kleineren Einzelhandelsangeboten. Der Änderungsbereich soll daher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt werden. Die dadurch möglicherweise ausgelösten Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft wegen des Verlusts einer Ackerfläche werden hinter dem Planziel zurückgestellt. Grundsätzlich ist es langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde, auch die angrenzenden Bereiche eher für gemischte und

wohnbauliche Zwecke zu entwickeln, was jedoch nicht im Rahmen dieses Planverfahrens verfolgt wird (vgl. hierzu Kapitel 2 – Flächennutzungsplan).

Weiterhin ist zu prüfen, ob durch die Entwicklung am gewählten Standort die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt wird, was regelmäßig der Fall sein kann, sofern neue Nutzungen zu dicht an Hofstellen heranrücken.

Seitens der Landwirtschaftskammer wurde ein Immissionsschutzgutachten<sup>11</sup> erstellt, das die auf den Änderungsbereich einwirkenden Geruchsemissionen ermittelt. Hierzu wurden alle Hofstellen im Umfeld von 600 m den Änderungsbereich erfasst und entsprechend den der Landwirtschaftskammer vorliegenden Tierzahlen bewertet. Die zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) werden dabei im Plangebiet deutlich eingehalten. An maximal 4,7 % der Jahresstunden werden die sog. Geruchsstundenhäufigkeiten festgestellt, der einzuhaltende Richtwert liegt für Sonderbauflächen bei 10% der Jahresstunden. Gründe des Geruchsimmissionsschutzes stehen der Planung damit nicht entgegen.

Abb. 10 Für das Immissionsschutzgutachten untersuchter Bereich und berücksichtigte Betriebe (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 08.01.2020)



Die nebenstehende Übersicht zeigt, dass alle emissionsrelevanten Betriebe nördlich/nordwestlich des Änderungsbereichs liegen. Allen Hofstellen liegen dabei schon heute schützenswerte (Wohn-) Nutzungen näher als der Änderungsbereich.

Für die betrachteten Betriebe entstehen damit durch die Planänderung keine neuen Einschränkungen. Schon heute müssen sie die bestehenden Nutzungen bei möglichen Erweiterungen berücksichtigen. Zudem liegt die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet deutlich unter dem Grenzwert, so dass auch hier prinzipiell noch Entwicklungsspielräume bestehen.

Die Belange der Landwirtschaft werden beachtet, zum Teil jedoch hinter dem gemeindlichen Planungsziel der Schaffung eines Nahversorgungsstandortes im Gemeindeteil Harkebrügge zurückgestellt.

#### Forstwirtschaft

Es werden keine Wald- oder Gehölzflächen überplant. Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

#### ■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung eines Einzelhandelsstandortes innerhalb Harkebrügges kann die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

#### ■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zum Vorhaben B-Plan Nr. 105 „Harkebrügge SO-Einzelhandel“, 08.01.2020

#### ■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Oberflächen-entwässerung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Leitungsträger

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Leitungsträger auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Ein Vorhandensein bedeutsamer überörtlicher Leitungstrassen ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

#### ■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großräumigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

Rohstoff-vorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Planungsraums und der näheren Umgebung nicht bekannt.

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

Externe Erschließung

Das Gebiet wird über die *Dorfstraße (L 832)* erschlossen und liegt damit äußerst verkehrsgünstig und zentral in der Ortslage. Sowohl die Erschließung aus der Ortslage von Harkebrügge selbst, als auch überörtlich sind damit gesichert.

Interne Erschließung

Die interne Gebietserschließung ist auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung zu organisieren. Übergeordnete verkehrliche Maßnahmen, die einer Regelung auf Ebene des Flächennutzungsplans bedürfen, sind nicht erforderlich.

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

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-altlasten

Die Gemeinde hat eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), LGLN Hannover, angefordert. Mit Schreiben vom 07.01.2020 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es besteht daher nach Einschätzung des KBD kein Handlungsbedarf.

Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

#### Hochwasser- schutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen.

#### Gewässer

Im Änderungsbereich oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

#### Oberflächen- entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen sind im Plangebiet oder auf angrenzenden, geeigneten Flächen vorzuhalten. Die konkrete Entwässerungsplanung kann nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (z.B. bei Verlegung oder Überbauung von Gräben) abschließend behandelt werden.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden von der Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte der Planänderung

Der Änderungsbereich wird zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

#### Nachrichtliche Übernahme

**Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

#### Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Altlasten** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	6.580
<b>Gesamt</b>	<b>6.580</b>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.03.2019	Änderungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
21.02.2020-12.03.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
21.02.2020-12.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
03.03.2020	Öffentlicher Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	

## Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

Bürgermeister

## B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

*Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.*