

Gemeinde Barbel

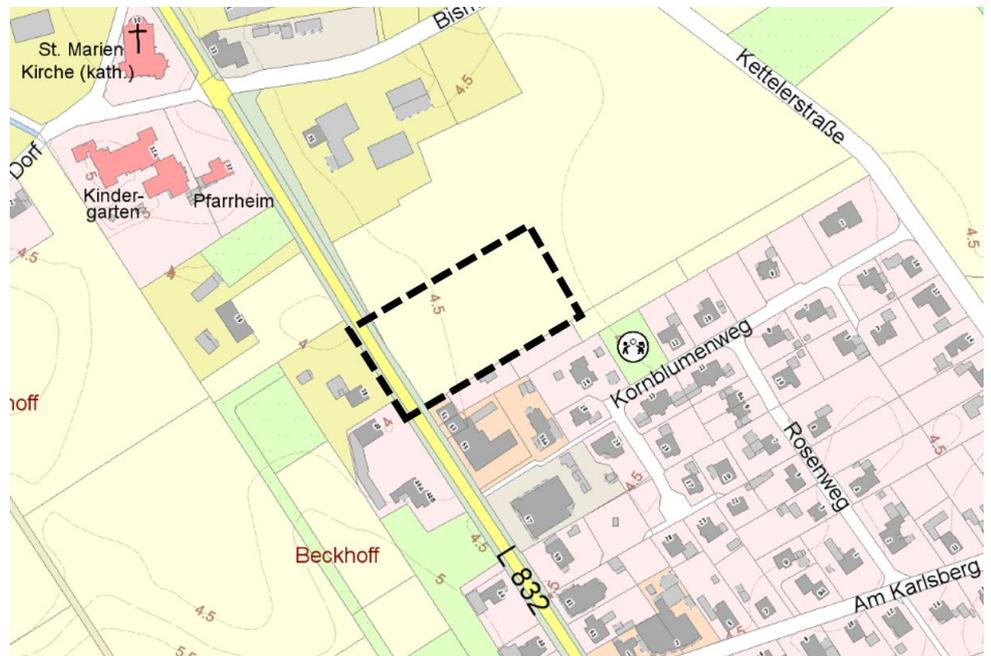
Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“

im Parallelverfahren zur Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2020

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

4/2020

Im Auftrag:



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

Entwurf

Stand: 20.04.2020

A	Begründung.....	2
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)	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	22
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	22
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	23
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	23
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	24
4	Inhalte der Planänderung	25
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	25
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	26
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	28
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	29
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	30
B	Zusammenfassende Erklärung.....	31

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 des Gemeindeteils 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, einen Nahversorgungsstandort im Gemeindeteil Harkebrügge zu schaffen. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Über Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und Sortimentsdefinitionen wird sichergestellt, dass das Vorhaben nicht gegen raum- oder landesplanerische Grundsätze verstößt und auch innerhalb der Gemeinde verträglich ist. Die Festsetzungen basieren auf den Ausführungen einer hierzu erstellten städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung, die an dem vorgeschlagenen Vorhaben des potentiellen Vorhabenträgers orientiert ist. Demnach sollen insgesamt 822 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden, die sich auf Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung (799 m²) und Flächen für eine Bäckerei (23 m²) verteilen. Da die gesamte Verkaufsfläche den regelmäßig angenommenen Grenzwert für die Großflächigkeit von 800 m² überschreitet, wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets als „Großflächiger Einzelhandel“ gefasst. Es handelt sich dabei allerdings nur um eine geringfügige Überschreitung dieser Grenze zur Großflächigkeit. Es ist nicht Planungsziel der Gemeinde, in Harkebrügge eine über den Nahversorgungsbedarf hinauswirkende Einzelhandelseinrichtung zu schaffen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich keine negativen Auswirkungen auf andere Standorte innerhalb der Gemeinde oder in umliegenden Bereichen ergeben

Zudem sollen die Anbindung an das Straßennetz, die Einbindung in das Ortsbild und die technische Erschließung, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenentwässerung, planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür werden die angrenzende *Dorfstraße* (L 832) und eine rückwärtig gelegene Fläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Verkehrsfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt.

Planerfordernis

Das Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, im Flächennutzungsplan ist es 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 daher im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt und somit gleichzeitig die 42. Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 umgesetzt.

2 Planungsgrundlagen

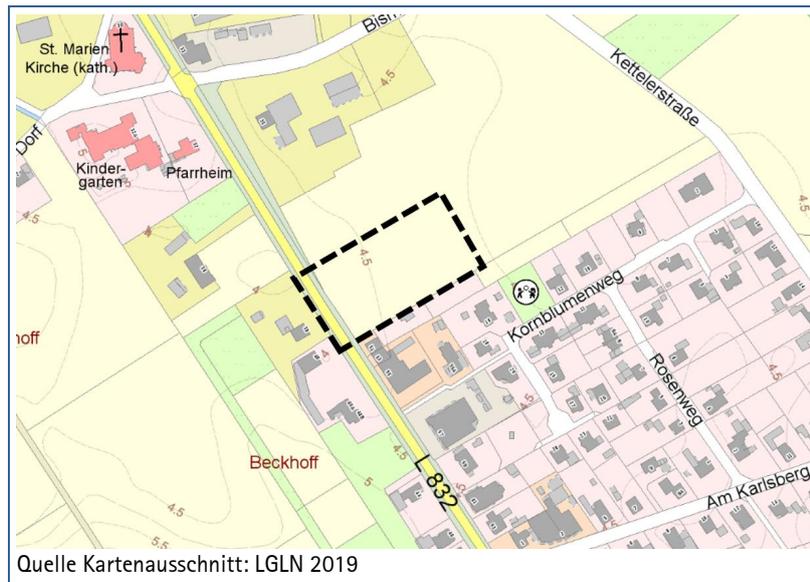
Aufstellungs- beschluss

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

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Harkebrügge, zentral an der *Dorfstraße* (L 832). Der Planbereich wurde bislang ackerbaulich genutzt. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend beginnen die Mischgebiets- und Wohnbauflächen um den *Kornblumenweg*. Westlich des Plangebiets, 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 Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 105



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 27, Gemarkung Barbel umfasst: 3/1 tlw., 45/3 tlw., 45/4 tlw.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bauungsplanes Nr. 105 bestimmt.

Land (LRÖP)

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen, die sich mehrheitlich auf Einzelhandelsgroßprojekte beziehen. Auch wenn es sich formell bei dem festgesetzten Sondergebiet um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, weist die vorliegende Auswirkungsanalyse nach, dass von einem durch den Bauungsplan ermöglichten Vorhaben keine raumbedeutsamen Auswirkungen ausgehen, die ansonsten regelmäßig bei großflächigen Vorhaben zu erwarten sind. Mit den im Bauungsplan getroffenen Festsetzungen ist ausgeschlossen, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben negative Auswirkungen auf die örtliche bzw. überörtliche Versorgungssituation nimmt und damit aus landesraumordnerischer Einschätzung am Standort nicht mehr als verträglich zu bewerten wäre. Zur detaillierten Beschreibung und Abwägung der Festsetzungen zum Einzelhandel wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.

- 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).

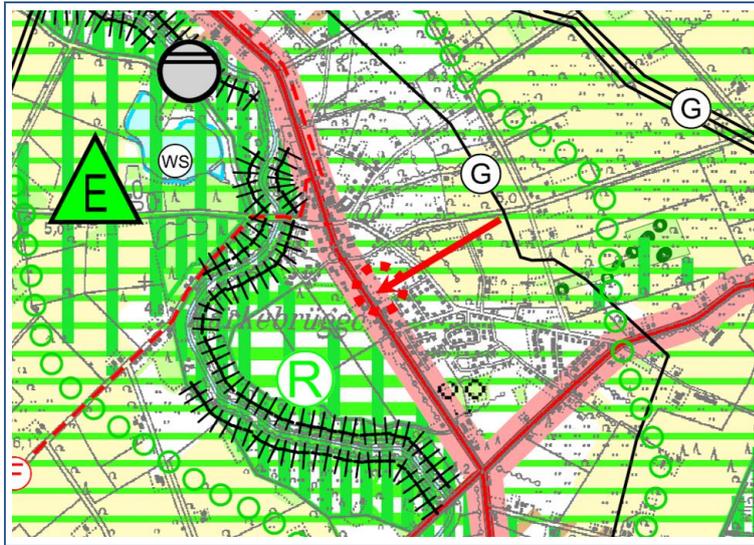
All diese Vorgaben werden mit der Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes in zentraler Lage des Gemeindeteils Harkebrügge erfüllt. Die Gemeinde stärkt mit der Planung die Nahversorgungsstrukturen vor Ort. Das Plangebiet ist aus dem Gemeindeteil Harkebrügge auf kurzen Wegen erreichbar und zudem gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Planung trägt zur langfristigen Stärkung und Entwicklung des Gemeindeteils Harkebrügge bei. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Für den Gemeindeteil Harkebrügge werden keine spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

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



Das gesamte Gemeindegebiet Barbels ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung vorgesehen.

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 Versorgungsfunktion der Grundzentren hinaus wirken.

Mit der Planung eines Einzelhandelsstandorts für die Nahversorgung wird diesem Ziel entsprochen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die zulässige Verkaufsfläche und die ausschließliche Ausrichtung auf Angebote der Nahversorgung bestimmt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an den Ergebnissen einer für den Planfall erstellten Wirkungsanalyse der Einzelhandelsentwicklung. Es wird sichergestellt, dass die grundzentrale Funktion nicht überschritten wird, jedoch innerhalb Barbels – hier besonders im Gemeindeteil Harkebrügge – die Belange des täglichen Bedarfs gedeckt werden können. Die Ziele der Raumordnung werden damit berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbel** ist das Plangebiet 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



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist mit der derzeitigen Darstellung nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt, mit der eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wird. Der Bereich des Bebauungsplans, der als private Grünfläche festgesetzt werden soll, wird nicht mit in

Angrenzende Bebauungspläne

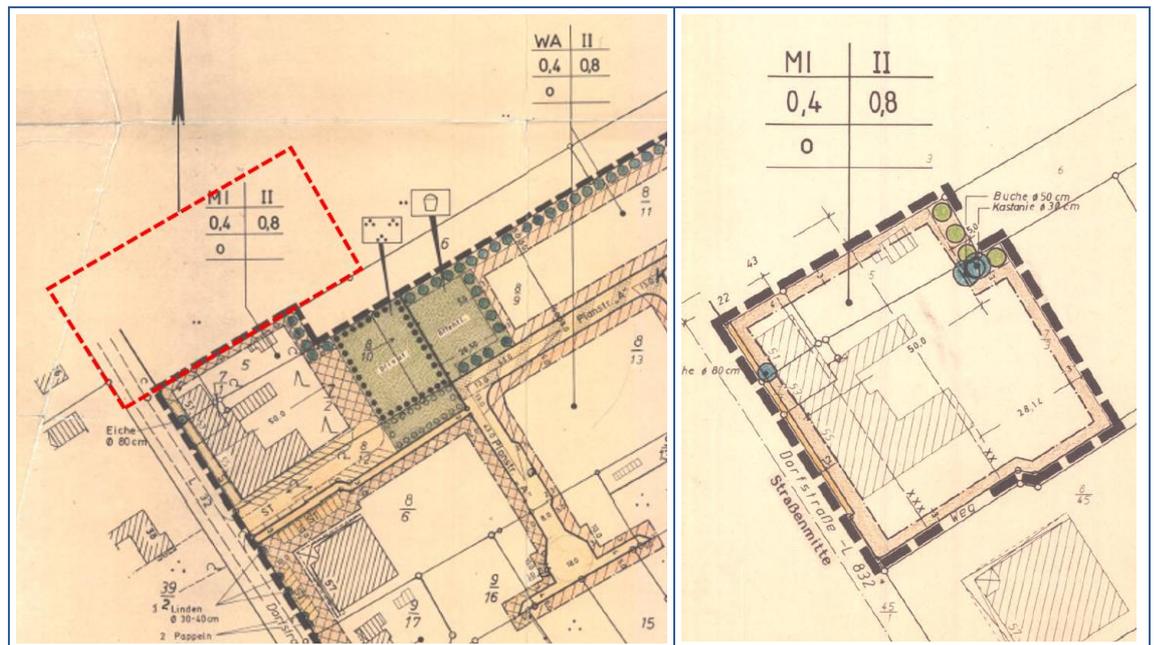
die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die hier vorgesehene Versickerungsfläche kann auch aus der bestehenden Darstellung des Dorfgebiets entwickelt werden. Eine kleinteilige Darstellung einzelner Grünflächen wird auf FNP-Ebene nicht für sinnvoll erachtet.

Unmittelbar an das Plangebiet in Richtung Südosten angrenzend liegt der **Bebauungsplan Nr. 19** „Harkebrücke (Karlsberg-Siedlung)“ aus dem Jahr 1987, der in einem Teilbereich – ebenfalls direkt an das Plangebiet angrenzend – im Jahr 2000 geändert wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt entlang der *Dorfstraße* Mischgebiete (II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise), in den dahinterliegenden Bereichen allgemeine Wohngebiete fest. Der B-Plan Nr. 105 folgt diesem Grundprinzip. Die Tiefe des neu festgesetzten Sonstigen Sondergebiets entspricht in etwa der der angrenzenden Mischgebietsflächen, die Erschließung erfolgt über die *Dorfstraße*. Die rückwärtigen Bereiche werden von intensiveren Nutzungen freigehalten und stehen so (langfristig) für andere Nutzungen, voraussichtlich mit dem Schwerpunkt des Wohnens, zur Verfügung.

Dem Plangebiet gegenüberliegend hat die Gemeinde im Jahr 2019 den **Bebauungsplan Nr. 58** „Harkebrücke – Vor dem Esch“ aufgestellt. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete (WA). Im Gebiet, das von einem privaten Vorhabenträger entwickelt wurde, sind etwa 66 Grundstücke entstanden, die innerhalb kurzer Zeit annähernd vollständig vergeben waren. Dies verdeutlicht die aktuelle Entwicklung Harkebrüggens als wachsender Gemeindeteil. Für die Gemeinde Barbel ist es unter anderem aus diesem Grund wichtig, begleitend zur Einwohnerentwicklung auch die örtliche Nahversorgungsfunktion weiter zu stärken.

Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 19 (1987, Ausschnitt) mit 1. Änderung (2000)



In Richtung Norden bestehen keine Bebauungspläne, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Im weiteren Umfeld bestehen zwar Bebauungspläne, die sich jedoch nicht in besonderer Weise auf das Planvorhaben auswirken oder die hinsichtlich ihrer Festsetzungen spezifisch zu berücksichtigen sind.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet weist derzeit eine vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung als Maisacker auf (rd. 6.580 m²). Die übrige Fläche stellt die Straßenparzelle einschließlich der Nebenflächen (Fuß-/Radweg, Parkbuchten, Verkehrsgrün) der *Dorfstraße* dar. Im Seitenraum der *Dorfstraße* stehen mehrere Bäume und eine Heckenpflanzung.

Innerhalb Harkebrüggens ist das Plangebiet 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 Plangebiets entsteht mit dem Wohngebiet „Vor dem Esch“ ein neues Wohngebiet.

Planung

Es ist Ziel der Planung, den Standort für einen Lebensmittelmarkt zu sichern. Hierzu soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Der Bereich der *Dorfstraße* wird als Straßenverkehrsfläche mit in den Plan aufgenommen, ein hinter der Sonstigen Sondergebietsfläche gelegener Bereich als private Grünfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser.

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. 5 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

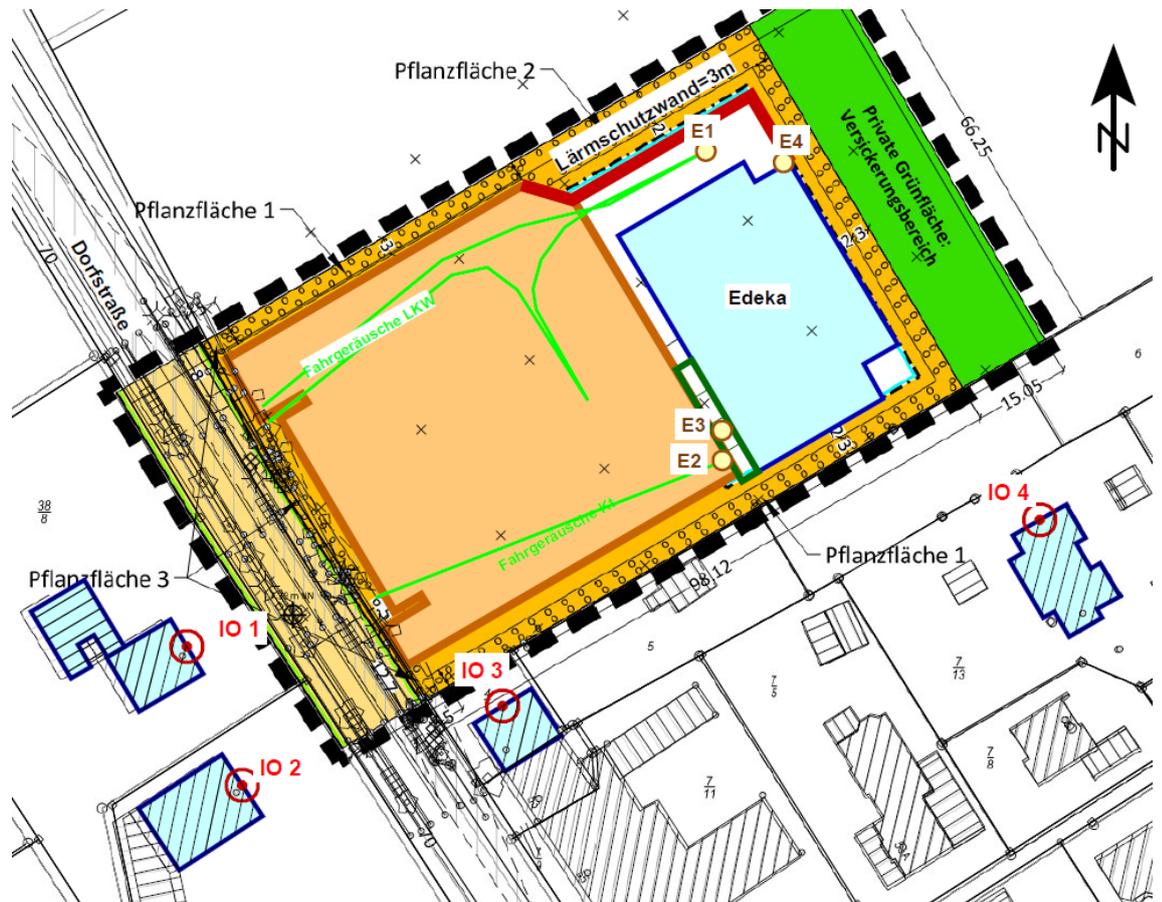
(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

**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 durch Einkaufswägen erzeugten Geräuschen besteht Emissionsquellen, die gerade in Nachbarschaft zu Wohn- und Mischgebietsnutzungen geeignet sein können, die schalltechnischen Orientierungswerte zu überschreiten.

Für das geplante Vorhaben wurde daher vorsorglich eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt, um die Auswirkungen auf die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu überprüfen. Zudem wurde eine Einschätzung darüber erstellt, welche Beeinträchtigungen für die bislang unbebauten landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten sind, da sich diese aufgrund ihrer zentralen Lage mittelfristig für eine Weiterführung der Bebauung im Gemeindeteil Harkebrügge anbieten.

Abb. 6 Überprüfte Immissionsorte (IO) sowie angenommene Lage des Gebäudes, der Parkplätze und der Fahrtbewegungen (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Jacobs, 06.04.2020)



Die schalltechnische Untersuchung orientiert sich dabei an einem konkreten Vorhaben. Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Vorhabenträger vor, der die Errichtung eines Markts auf der Fläche beabsichtigt. Auf Grundlage eines hierfür bestehenden Entwurfs und Baukonzepts wurde geprüft, ob sich für die umliegenden Nutzungen aus schalltechnischer Sicht Beeinträchtigungen ergeben. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und daher keine spezifischen Festsetzungen über die Organisation des Baukörpers o. ä. auf der Fläche getroffen werden. Die schalltechnische Untersuchung dient jedoch trotzdem zur Prüfung der Frage, ob ein typischer Nahversorgungsmarkt mit den üblichen Emissionsquellen (Anlieferung, Parkplätze usw.) konfliktfrei auf der Fläche errichtet werden kann, oder ob sich abzeichnet, dass grundsätzlich z. B. Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich werden, um ansonsten unausweichlichen Konflikten vorzubeugen.

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.

Die schalltechnische Untersuchung legt zunächst die angenommenen Vorbedingungen dar, um dann rechnerisch zu überprüfen, ob bzw. welche Auswirkungen sich auf die angenommenen Immissionsorte – also die schützenswerten Umgebungsnutzungen – ergeben. Nachfolgend werden kurz die jeweiligen Annahmen dargestellt, die sich jeweils am geprüften Mustervorhaben orientieren. Sollte ein späteres Vorhaben deutlich von diesen Annahmen abweichen, sind diese Eingangsparameter ggf. erneut zu prüfen. Dies kann jedoch nur vorhabenabhängig und damit auf der Genehmigungsebene erfolgen.

Parkplatzverkehr – Die Berechnung des Parkplatzverkehrs erfolgt anhand von Kennwerten der „Parkplatzlärmstudie“, die regelmäßig zur schalltechnischen Beurteilung dieser Emissionsquelle herangezogen wird. Die Zahl der Fahrtbewegungen berechnet sich hierbei nach einem Flächenschlüssel, der mit 0,17 Bewegungen je Quadratmeter Netto-Verkaufsfläche und Stunde angesetzt wird. Dabei wird jede Stunde des Tageszeitraums (06–22 Uhr, also 16 Stunden) angesetzt. In der Berechnung wird so ein Wert von rund 1.120 PKW-Fahrten pro Tag errechnet, die schalltechnisch zu berücksichtigen sind. Ebenfalls werden aus der Parkplatzlärmstudie allgemein anerkannte Werte für Ereignisse wie das Türeinschlagen, Fahrtbewegungen usw. übernommen. Die angenommenen Parkbewegungen werden auf insgesamt rund 71 Parkplätze verteilt.

Lieferverkehr – Für den Lieferverkehr wird von täglichen Anlieferungen mit 6 LKW (einschließlich Müllentsorgung) sowie einen kleineren Transporter für die Belieferung eines Bäckers ausgegangen. Die Lieferzeiträume werden in den Tagesstunden (ab 6 Uhr) angesetzt. Im geprüften Musterplanfall ist die Anlieferung auf der nördlichen Seite des Baugrundstücks und weitestmöglich von den Bestandslagen entfernt vorgesehen. Basierend darauf wurden übliche Lieferwege über das Baugrundstück angenommen. In die Berechnung flossen weiterhin Fahrzustände und Einzelereignisse wie Rangierbewegungen, Motor- und Bremsgeräusche, Kühlaggregate usw. ein. Auch der Verladevorgang wurde mit üblichen Werten und Ladungsgrößen angesetzt.

Geräusche durch Einkaufswagen – Die schalltechnische Untersuchung nimmt einen zentralen Einkaufswagenstellplatz an, der in Richtung der Parkplatzflächen an ein zukünftiges Marktgebäude angrenzt. Geräusche treten hier nur innerhalb der angenommenen Öffnungszeiten, also im Zeitraum von 07–21 Uhr auf. Die Prognose prüft ein Ein- und Ausstapeln von 800 Einkaufswagen, was etwa 2.220 Kunden entspricht. Es werden damit 1.600 relevante schalltechnische Ereignisse (Ein- und Ausstapeln der Wagen) angesetzt, was rund 107 Ereignissen pro Stunde entspricht.

Einzelerschallquellen – Als potentielle Einzelerschallquellen wurden weiterhin eine Kühlanlage sowie mögliche Technikräume angesetzt. Die Untersuchung berücksichtigt diese Einrichtungen mit Standardwerten, die auch in anderen Planvorhaben bzw. in vergleichbaren Märkten verbaut sind. Weiterhin werden für die einzelnen, vorgenannten Nutzungen Spitzenpegel, also zeitlich stark begrenzte, jedoch besonders laute Einzelereignisse berücksichtigt (z. B. Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der Anlieferungs-LKW).

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.

Abb. 7 Ergebnis der Berechnungen an den geprüften Immissionsorten (IO)

Immissionsort	Nutzung gemäß BauNVO	Beurteilungspegel L_r 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.

Aus Sicht der Bauleitplanung ist damit nachgewiesen, dass eine Einzelhandelsnutzung innerhalb der Fläche grundsätzlich und mit den üblichen Ausprägungen realisiert werden kann. Die Berechnungsergebnisse bleiben dabei meist deutlich unter den angesetzten Immissionsrichtwerten zurück.

Folgende Parameter sollten dabei Beachtung finden, wenngleich eine abweichende Umsetzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dann jedoch wieder schalltechnisch zu prüfen ist:

- Eine Anordnung der Anlieferung auf der nördlichen Gebäudeseite, also abgewandt von den heutigen Wohn- und Mischgebietslagen um den *Kornblumenweg*, trägt zum Schutz der Altanlieger vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Lieferverkehr bei.
- Bei einer Anordnung der Anlieferung auf der nördlichen Gebäudeseite ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung von 25 dB, wie in den Lageplänen des Lärmschutzgutachtens dargestellt, vorzusehen, um dafür Sorge zu tragen, dass auf den angrenzenden Flächen ein Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen erreicht wird. Heute stellen sich diese Lagen als Ackerflächen dar. Es ist allerdings anzunehmen und grundsätzlich von der Gemeinde beabsichtigt, die angrenzenden, zentral in der Ortslage gelegenen Flächen auch Wohn- oder Mischnutzungen zuzuführen, so dass Belange des vorsorglichen Schallschutzes hier auch Berücksichtigung finden sollen.
- Die Anlieferung sollte in den Tageszeiträumen erfolgen, um einen Schutz der besonders empfindlichen Nachtzeiten für die Anlieger sicherzustellen.
- Bei Einkaufswägen sind ggf. besondere Anforderungen an die Gestaltung (Bereifung, Schalldämmung der Korbelemente usw.) zu berücksichtigen.

All diese Fragen können jedoch nur abschließend auf Vorhabenebene im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und beauftragt werden.

Verkehrslärm – Gesondert geprüft wurde, ob durch die zu erwartenden Verkehrsbewegungen innerhalb eines Radius von 500 m Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen geeignet sind, erhebliche Zusatzbelastungen auszulösen. Das Gutachten führt hierzu aus, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden sollen, insofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO) erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Hierzu werden Richtwerte entsprechend der Richtlinien zum Lärmschutz an Straßen (1990 / RLS 90) angesetzt. An den Immissionsorten ist für die Verkehrslärmimmissionen der Verkehrslärm auf der *Dorfstraße* bestimmend. Die PKW- Kunden erreichen und verlassen das Betriebsgrundstück u.a. von dieser Straße bzw. der angeschlossenen *Landesstraße 832* aus. Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass auch ohne rechnerischen Nachweis gesichert angenommen werden kann, dass der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr durch LKW und PKW-Kunden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht nicht um mindestens 3 dB(A) erhöht.

Eine Pegelerhöhung von 2,1 dB(A), die formal schon zu einer Erhöhung von 3 dB(A) führt, entspricht einer prozentualen Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 62 %. Diese Erhöhung ist für die Straßen durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr nicht zu erwarten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der vorhandenen Wohnbebauung durch den zusätzlichen An- und Abfahrtverkehrs nicht erstmals oder weitergehend überschritten. Außerdem erfolgt eine Vermischung des zusätzlichen An- und Abfahrtverkehrs mit dem übrigen Verkehr.

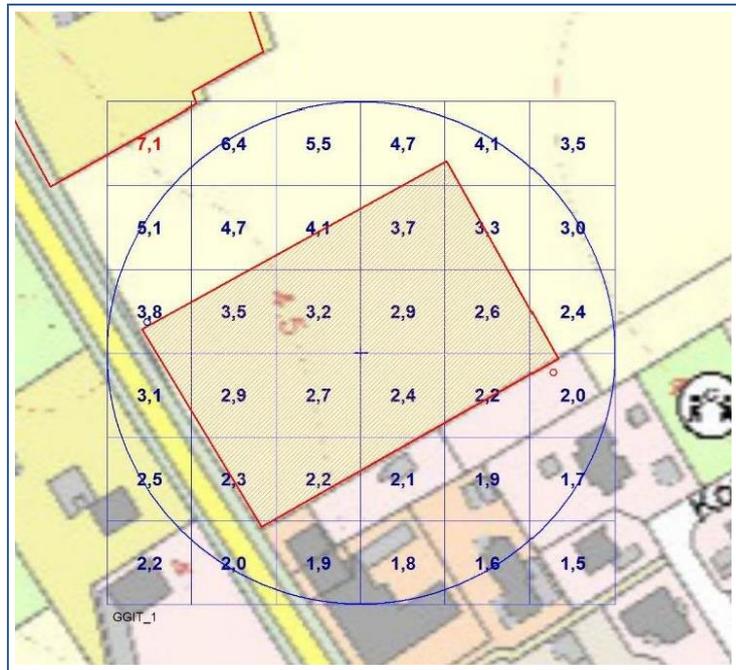
Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass eine Einhaltung aller Richtwerte mit üblichen Methoden und Maßnahmen möglich ist. Die Belange des Schallimmissionsschutzes stehen damit dem Planvorhaben nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindeteil Harkebrügge. Im Umfeld finden sich mehrere Hofstellen, weshalb zu prüfen ist, ob sich aufgrund der Nachbarschaft erhebliche Beeinträchtigungen für das geplante Sondergebiet 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 Immissionsschutzuntersuchung⁴ einschließlich Immissionsraster erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichen Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Abb. 8 Immissionsraster für das Plangebiet (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 08.01.2020)



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

Der Planaufstellung stehen damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine unabwendbaren oder erheblichen Beeinträchtigungen entgegen.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der Planung berücksichtigt. Es kann sichergestellt werden, dass sowohl für die umliegenden Nutzungen keine erheblichen, neuen Beeinträchtigungen auftreten als auch auf das Plangebiet selbst keine potentiell schädlichen Immissionen einwirken. Detailregelungen bezüglich der Ausgestaltung eines Lärmschutzes für die langfristig wahrscheinliche Siedlungsentwicklung in Richtung Norden – und damit über die Grenzen des Plangebiets hinaus – können von der Gemeinde bei Bedarf vorsorgend auf Ebene städtebaulicher Verträge direkt mit einem möglichen Vorhabenträger geschlossen werden.

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

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Ziel ist die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nur mittelbar berührt, denn eine gute Nahversorgung kann helfen, umliegende Wohngebiete zu stabilisieren und zu stärken.

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

Die Belange werden mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht berührt.

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

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 in 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 m² Verkaufsfläche) gesichert. Es ist der Gemeinde allerdings bekannt, dass diese Nutzung mittelfristig aufgegeben werden soll. Der Markt befindet sich in einem Gebäude, das aus heutiger Sicht in Hinblick auf die Verkaufsfläche nicht mehr den Standortanforderungen zeitgemäßer Einzelhandelsangebote entspricht. Eine vergleichbare Nachnutzung ist daher unwahrscheinlich. Es besteht jedoch grundsätzliches Interesse eines Anbieters, einen neuen Standort in Harkebrügge zu entwickeln.

Die Gemeinde weist aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus. 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 Grenzen des Gemeindeteils von Harkebrügge 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. Das Planvorhaben stärkt den Gemeindeteil hinsichtlich seines Nahversorgungsangebots. Über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, das genaue Vorgaben zu den zulässigen Einzelhandelsnutzung der Fläche macht, wird dem Belang der Nahversorgung einerseits ein hohes Gewicht eingeräumt und ein dezidierter Nahversorgungsstandort geschaffen; gleichzeitig wird jedoch auch dafür Sorge getragen, dass sich die Auswirkungen des neuen Standortes nicht erheblich auf die anderen Versorgungslagen in der Gemeinde Barbel, insbesondere auf deren zentralen Versorgungsbereich, auswirken (vgl. Kapitel 3.8).

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 Plangebiets 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 statt⁵. Hierbei wurden innerhalb des Plangebiets insgesamt drei Suchgräben angelegt, die von einem Bagger mit zahnloser 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 von Harkebrügge stellt sich als kleinteilig bebaut dar und weist ortstypische bauliche Charakteristika auf. Gebäude in Rotklinkerbauweise prägen das Ortsbild, das darüber hinaus durch Grünstrukturen in Form von Straßenbäumen, großzügigen Hausgärten und Heckenstrukturen geprägt ist. Die Planung bereitet das Entstehen eines Nahversorgungsstandortes vor. Erfahrungsgemäß stehen die hierfür errichteten baulichen Strukturen regelmäßig im Kontrast zu ebensolchen örtlichen Eigenarten. Um dem Vorzubeugen und die gestalterischen Grundprinzipien

auch im Neubau zu erhalten, erlässt die Gemeinde im Plan örtliche Bauvorschriften und trifft Festsetzungen zum Schutz des Ortsbildes.

Mit einer örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung wird sichergestellt, dass die Außenfassaden neuer Gebäude ausschließlich als Klinker- bzw. Verblendmauerwerk in rot bzw. rotbraun-Tönen ausgeführt werden dürfen.

Gebäude dürfen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, der Bauteppich weist jedoch insgesamt nur eine Breite von 53,25 m auf, so dass hier nicht mit deutlich größeren Baukörpern zu rechnen ist. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7 m begrenzt. Damit wird dem Entstehen zu großer Gebäude vorgebeugt. Nutzungsbedingt müssen Gebäude für Einzelhandelsvorhaben immer eine bestimmte Größe aufweisen, die sich von der ansonsten dominierenden Kleinteiligkeit der Ortslage unterscheidet. Über die Festsetzungen wird jedoch dafür Sorge getragen, dass zumindest solche Entwicklungen ausgeschlossen sind, die zu deutlichen Abweichungen oder übermäßig großen Ausprägungen führen.

Das Grundstück ist zudem umlaufend mit Rotbuchenhecken einzufassen. Dies trägt nicht nur zur Minimierung der Streulichtwirkung der Parkplatzfläche bei, sondern trägt als regionstypische Bepflanzung auch zu einer besseren Einbindung des Grundstücks in die Umgebung bei.

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die zulässigen Formen von Werbeanlagen reguliert. Werbeanlagen dürfen nur am geplanten Baukörper angebracht werden, sie dürfen nur indirekt beleuchtet werden und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht bestrahlt werden. Darüber hinaus ist ausschließlich ein Pylon zulässig, der regelmäßig in der Nähe von Zufahrtbereichen positioniert wird. Übermäßig große Werbung, freistehende Werbeanlagen wie Werbetafeln etc., die sich häufig optisch negativ auf ihre Umgebung auswirken, werden nicht zugelassen.

Mit dem Bau einer Einzelhandelseinrichtung entstehen in kleinteiligen Ortslagen durch die nutzungstypische Gebäudegestaltung und die erforderliche Stellplatzanlage fast immer Objekte, die sich nicht vollständig in die gewachsenen Lagen einfügen. Im Zusammenspiel tragen die getroffenen Festsetzungen im Planfall jedoch dazu bei, einen möglichst am örtlichen Charakter orientierten Baustil zu sichern und das Grundstück in die Ortslage einzubinden. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden in der Planung berücksichtigt.

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 8.540 m² Fläche, das bislang zu überwiegenden Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Acker). Angrenzend liegen Hausgartenbereiche (südlich), Ackerflächen (nördlich) sowie die Landesstraße L 832, in deren Straßenparzelle sich begleitende Grünstrukturen (Hecken, Bäume) finden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit dreiseitig 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. Überplant werden damit vornehmlich solche Bereiche, denen nur eine untergeordnete ökologische Bedeutung zukommt. Auch bei einer fachkundigen Begehung des

Plangebiets konnten keine bedeutsamen Quartiere oder Zufallsfunde innerhalb der überplanten Bereiche festgestellt werden. Allen Flächen können jedoch Quartiers- und Habitatfunktionen für siedlungstolerante Arten zukommen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt bzw. können durch die vorgesehene Ersatzmaßnahme und geeignete Maßnahmen auf Vorhabenebene (z. B. Entfernung und Schnitt von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume) vermieden werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen insbesondere infolge der Eingriffe in Ackerbiotope werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Gebiet (umlaufende Anpflanzung von Hecken und z. T. standortgerechten Laubbäumen) und die externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Die Ermittlung des rechnerisch erforderlichen Kompensationsumfangs zeigt der Umweltbericht auf.

Fläche

Im Planfall besteht im Gemeindeteil Harkebrügge keine realisierbare Flächenalternative zur Inanspruchnahme eines bisher un bebauten Areals. Ziel der Planung ist es, in zentraler Lage einen Nahversorgungsstandort auszuweisen. Hierzu werden Flächen für den Neubau eines entsprechenden Gebäudes sowie der zugehörigen Stellplatzflächen benötigt. 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 m² nachgefragt, verfügbare Grundstücke dieser Größe finden sich in der Ortslage Harkebrügge nicht. Auch die Unterbringung in Bestandsgebäuden ist häufig nicht möglich, da die Betreiber üblicherweise eigene bauliche Konzepte verfolgen.

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, werden die Bauflächen üblicherweise als Sonstige Sondergebiete festgesetzt, innerhalb derer spezifische Festsetzungen zur zulässigen Größe von Verkaufsflächen u. ä. getroffen werden. Eine Unterbringung von Einzelhandelsvorhaben im Bestand ist auch aus dieser Sicht häufig nicht möglich, sondern erfordert in den meisten Fällen ein spezifisches Planvorhaben. Dies trifft auch für den Planfall zu.

Es ist deshalb erforderlich, eine bislang unbebaute Fläche für die Umsetzung des Vorhabens in Anspruch zu nehmen. Das Plangebiet liegt dabei zentral in der Ortslage von Harkebrügge, innerhalb eines Bereichs, der auf Ebene des Flächennutzungsplans schon heute als Baufläche 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 bzw. die Auswirkungen der erstmaligen Flächeninanspruchnahme werden deshalb in der Abwägung hinter dem verfolgten Planziel zurückgestellt.

Boden

Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 8.540 m² auf, von denen etwa 6.580 m² als Baugebiet (Sonstiges Sondergebiet) festgesetzt werden sollen. Dieser Bereich stellt sich bislang als unbebaute Ackerfläche dar, das übrige Plangebiet umfasst den Bereich der *Dorfstraße* einschließlich Nebenanlagen und ist somit schon heute als Verkehrsfläche in Nutzung und weitgehend versiegelt.

Abb. 9 Verzeichnete Ausbreitung von Plaggenesch-Böden (Nibis-Kartenserver / LBEG)



Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Teilfläche als Suchraum für schutzwürdige Böden⁶ – Plaggenesch 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.

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die sich aus der Überbauung ergeben, treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Gemeinde Barbel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die ausgelösten Eingriffe werden des Ausgleichs berücksichtigt.

Wasser

Das Gebiet selbst stellt sich derzeit als unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die als Acker bewirtschaftet wird. Anfallendes Oberflächenwasser versickert auf der Fläche. Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird in Folge der Planung erheblich beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen näher zu bestimmen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe Kapitel 3.12). Dieses zeigt geeignete Maßnahmen auf, um den ansonsten ggf. durch die Planung ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Es ist vorgesehen, das auf den Parkplatz- und Dachflächen anfallende Wasser einem Versickerungsbereich im nordöstlichen Plangebiet zuzuführen, wo es dann über eine belebte Bodenschicht versickert wird. Das Konzept weist nach, dass die im Plan hierfür festgesetzte Fläche ausreichend dimensioniert ist bzw. das innerhalb des Plangebiets ausreichend Fläche zur Verfügung steht, um die nach der GRZ zulässige bauliche Inanspruchnahme des Gebiets aus Sicht der Oberflächenentwässerung auszugleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser treten somit nicht auf.

Luft/Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. In Folge von Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die von der Planung ausgelösten Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, die Nahversorgungssituation im Gemeindeteil durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets zu verbessern.

Landschaftsbild

Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind auf der innerörtlich gelegenen Fläche nur nachgelagert betroffen. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, aktuell als Dorfgebiet (MD). Dieser Nutzungstyp soll zwar im Zuge der im Parallelverfahren laufenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche (Einzelhandel) geändert werden, eine grundsätzliche Flächeninanspruchnahme ist an dieser Stelle somit allerdings langfristig vorgesehen. Dies gilt auch für die angrenzenden Ackerflächen, wengleich diese im aktuellen Planverfahren noch nicht in die Planung einbezogen werden.

⁶ Nibis-Kartenserver / LBEG (Hrsg.): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 - Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, 05.02.2018

Trotzdem kann festgestellt werden, dass das Plangebiet damit nicht unmittelbar an den planungsrechtlichen Außenbereich angrenzt, sondern mittelfristig vom wachsenden Siedlungskörper umschlossen werden soll. Von einer gebietsumlaufenden Eingrünung mit einem Pflanzstreifen für dichte Strauch-Baum-Hecken, wie sie im Regionalen Raumordnungsprogramm gefordert wird, wird daher abgesehen. Umlaufend um das Plangebiet wird jedoch eine Eingrünung mit einer Rotbuchenhecke festgesetzt. Diese regionstypische Bepflanzung trägt zu einer Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und dem (aktuell noch) planungsrechtlichen Außenbereich bei. Die Maßnahme ist geeignet, die durch die Bebauung und die voraussichtliche Parkplatznutzung entstehenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild abzumindern. Die Belange werden – insbesondere in Bezug auf die innerörtliche Lage – hinreichend berücksichtigt.

Minimierung /
Ausgleich /
Ersatz

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

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für durch die Planung ein Wertpunktedefizit von rund 4.624 Wertpunkten.

Die Bewertung der Flächen erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)⁷. Als Ausgangswert wird die heutige Ackerfläche mit einer Wertigkeit von 1,0 in die Bilanz eingestellt. Die Berechnung für den Planzustand setzt das festgesetzte Sonstige Sondergebiet entsprechend der GRZ von 0,8 mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % an (bebaute Fläche mit Wertfaktor 0). Die festgesetzten Pflanzflächen werden als Teil der nicht zu versiegelnden Fläche (verbleibende 20%) mit höherer Wertigkeit in Ansatz gebracht (standortgerechte Gehölzpflanzung, 2 Werteinheiten), die verbleibende unbebaute Fläche als sonstige Grünfläche (PZ) mit 1 Werteinheit. Die private Grünfläche, der als Versickerungsbereich eine technische Funktion zukommt und bei der von regelmäßigen Beräumungsmaßnahmen auszugehen ist, wird ebenfalls mit einem Wertpunkt angesetzt.

Der Bereich der *Dorfstraße* ist bereits weitgehend versiegelt, weist zum Teil jedoch auch Straßenbegleitgrün (Bäume, Hecke) auf. Die Verkehrsfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und es ist nicht beabsichtigt, die Versiegelung der Dorfstraße über die Neuanlage der Zufahrten zur SO-Fläche hinaus zu erhöhen. Die Festsetzung im Plan dient lediglich der Klarstellung und einheitlichen Erfassung der öffentlichen Flächen. Das Areal wird daher vor wie auch nach dem Eingriff differenziert nach den unterschiedlichen Nutzungen (Straße, Fuß-/Radweg mit Begleitgrün, Heckenstrukturen) gleich bewertet.

Eine genaue Ermittlung der Höhe des ausgelösten Eingriffs und dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf ist im Umweltbericht erfolgt. Mit Blick auf die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe löst die Planung entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichtes ein bilanzielles Wertdefizit aus, insbesondere wegen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche sowie untergeordnet die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Für den Ausgleich steht eine Fläche im Gemeindeteil Elisabethfehn zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 97/9, Flur 16 in Elisabethfehn. Auf der Fläche, die bereits für andere Bauleitplanverfahren zum Ausgleich herangezogen wurde, stehen noch 9.083 Wertpunkte zur Verfügung. Der Ausgleichsbedarf von 4.624 Wertpunkten wird der Fläche zugewiesen. Über eine grundbuchliche Eintragung wird sichergestellt, dass die Fläche dauerhaft für den Ausgleichszweck genutzt wird.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele. Natura-2000-Gebiete werden von der Planung nicht erfasst.

7 Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016), Landkreis Osnabrück in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden. Wie gutachterlich nachgewiesen, können die Anforderungen des Lärmschutzes eingehalten 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 durch die Verursacher selbst ordnungsgemäß vorbehandelt oder beseitigt werden.

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

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ 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)

Das Plangebiet 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 Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, 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)

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 Auswirkungsanalyse⁸ erstellt, die untersucht, wie sich ein entsprechendes Vorhaben auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt.

Einzelhandel

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

In der Verträglichkeitsprüfung wird die mögliche Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m² zuzüglich einer Bäckereifiliale von 23 m² mit angeschlossenen gastronomischen Flächen auf 34 m² 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, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang⁹. 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 m², 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) aufweist¹⁰.

Die textliche Festsetzung § 1 zur Art der baulichen Nutzung definiert abschließend, welche Arten und in welchem Umfang Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet zulässig sind. Dabei wird folgendes festgesetzt:

- Einzelhandel für die Nahversorgung (Supermarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² einschließlich betriebstypischer Randsortimente,
- Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 23 m²,
- Gastronomie bis zu einer maximalen Fläche von 34 m².

Außerdem zulässig sind weitere Nutzungen, die für den beschriebenen Nutzungszweck erforderlich sind, jedoch nicht als Verkaufsfläche dienen. Explizit genannt werden dabei Lager-, Kühl-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume, wobei es sich nicht um eine abschließende Aufzählung handelt. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird zudem durch die zeichnerische Festsetzung eines Bauteppichs mit einer Größe von 53,25 m x 35 m definiert. Der Versiegelungsgrad für das gesamte Grundstück wird mit einer GRZ von 0,8 angegeben (entspricht 80 % Versiegelung), per Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 1.400 m² wird dabei außerdem die maximal zulässige Fläche definiert, die hiervon durch ein Gebäude in Anspruch genommen werden können.

Mit einer festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt 822 m² und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1.400 m² 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,

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

10 Definition gemäß EHI Handelsdaten aktuell 2019, Seite 397

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 Auswirkungenanalyse übereinstimmt und ebenfalls davon ausgeht, dass durch die erwartbaren Umsatzrückgänge im zentralen Versorgungsbereich von 5-6 % wahrscheinlich keine negativen 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.

Es ist sichergestellt, dass bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche nur solche Vorhaben innerhalb des Plangebiets zulässig sind, wie sie in der städtebaulichen Auswirkungenanalyse beschrieben werden. Da diese Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass für die Gemeinde Barbel sowie die umliegenden Einzelhandelsstandorte keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, trifft der Bebauungsplan somit geeignete Festsetzungen, um negative Entwicklungen hinsichtlich der Einzelhandel- und Nahversorgungsstruktur auszuschließen.

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 m² Ackerfläche überplant, die damit der Landwirtschaft entzogen werden können. Das Plangebiet ist Teil einer größeren, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb der Ortslage von 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.

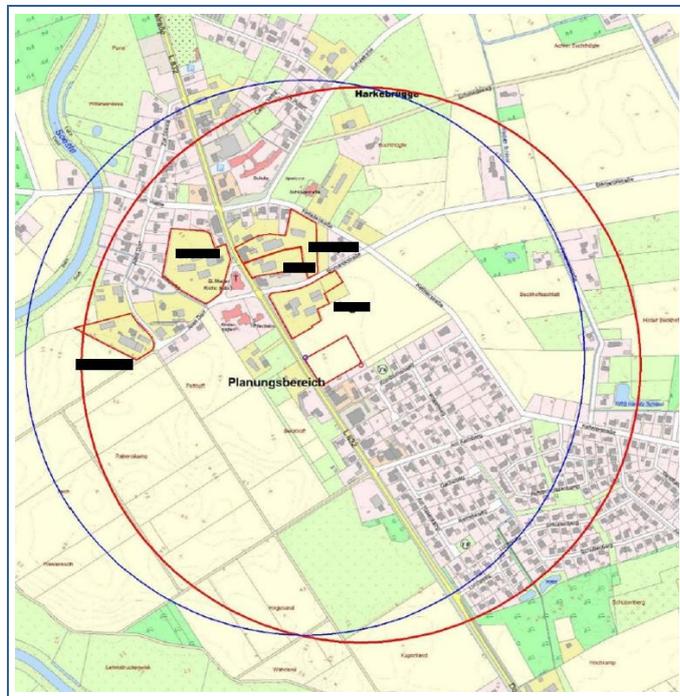
Aus Sicht der Gemeinde ist eine Weiterentwicklung der baulichen Strukturen Harkebrüggens – und insbesondere die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts – an dieser Stelle zielführend und sinnvoll. Es handelt sich um eine (Acker-)Fläche in zentraler Lage, die die Ortslage in einen nördlich und südlich davon gelegenen Bereich unterteilt. Die Fläche ist so gelegen, dass sie aus dem gesamten Gemeindeteil schnell erreicht werden kann, durch die Lage an der L 832 ist zudem eine sehr gute verkehrliche Anbindung sichergestellt. Angrenzend liegen schon heute gemischt genutzte Strukturen mit kleineren Einzelhandelsangeboten. Das Plangebiet soll daher als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel entwickelt werden. Die dadurch möglicherweise ausgelösten Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft durch den Verlust 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.

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 Immissionsschutzgutachten¹¹ 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 Plangebiets liegen. Allen Hofstellen liegen dabei schon heute schützenswerte (Wohn-) Nutzungen näher als der Änderungsbereich. Für die betrachteten Betriebe entstehen damit durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 durch die Planung nicht berührt.

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

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung eines Einzelhandelsstandorts innerhalb Harkebrüggens 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

**Technische Ver-
und Entsorgung****■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Mit Schreiben vom 10.03.2020 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass für die Brandbekämpfung die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Hierzu ist für das Plangebiet gemäß des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei SO über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Es können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300m anzulegen. Es ist auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Nach Kenntnis der Gemeinde kann der Grundsatz über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Im Umfeld liegen mehrere geeignete Hydranten. Der Wasserversorgungsträger, der OOWV, weist in diesem Zusammenhang aber auch regelmäßig darauf hin, dass nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, den anerkannten technischen Regeln (DIN, DVGW) und den AVB WasserV des OOWV die Feuerlöschmengen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der OOWV nicht haftet, wenn die Entnahmemengen von den o. g. Berechnungsergebnissen abweichen. Etwaige Schadensersatzansprüche Dritter gehen zu Lasten des für die Löschwasservorhaltung Verantwortlichen. Bei technischen Störungen an den Anlagen (wie z. B. Ausfall der Wasser-, Speicherpumpwerke und bei Rohrbrüchen) ist die Versorgung nicht sichergestellt. Die Gemeinde wird die Anforderungen an den Löschwasserschutz möglichen Vorhabenträgern mitteilen. Der Belang kann abschließend nur auf Ebene der Ausbauplanung geklärt werden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Belang hinreichend berücksichtigt.

- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen sind mit der EWE frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Mit der zu erwartenden, typischen Bebauung von Einzelhandelsstandorten ist von einer problemlosen Müllentsorgung auszugehen.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Zur Reinigung der ggf. anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Harkebrügge ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle 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

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Bei frühzeitiger

Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets 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.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets 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. Auf Höhe des Plangebiets wird die innerörtliche Straße mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Veränderungen an der Verkehrsstrasse sind, bis auf die Anlage der Zu- und Abfahrten, nicht vorgesehen. Die Festsetzung dient der Eindeutigkeit und Klarstellung. Anpassungen an der Straße bzw. deren Seitenräumen können vom Unterhaltungsträger im üblichen Rahmen bei Bedarf vorgenommen werden. Auf differenzierte Festsetzungen der Straßenseitenräume wird zugunsten einer flexiblen Anpassbarkeit verzichtet. Als öffentliche Fläche ist sichergestellt, dass alle Maßnahmen auch ohne detaillierte Festsetzungen den Rechtsnormen entsprechend ausgeführt werden.

Interne Erschließung

Verkehrsflächen zur internen Gebietserschließung sind aufgrund der Plangebietsgröße nicht erforderlich. Es ist anzunehmen, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze angelegt werden. Das Plangebiet bietet hierzu ausreichend Raum, um den nutzungsbezogenen, ruhenden Verkehr ordnungsgemäß unterzubringen.

Die Zu- und Abfahrt zum Gebiet erfolgt unmittelbar über die L 832. Es können zwei Zufahrten angelegt werden. Die freigelassenen Zufahrtsbereiche haben eine Breite von 11 bzw. 7 m. Die gewählten Zufahrtsbreiten ermöglichen einen problemlosen Anlieferungs- und Parkverkehr. Im Übrigen sind entlang der L 832 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es wird vorgegeben, dass in diesem Bereich eine Rotbuchenhecke anzupflanzen ist. Dabei wird in der textlichen Festsetzung auch darauf hingewiesen, dass diese im straßenzugewandten Bereich eine Höhe von 0,8 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten darf. Für einen hier zulässigen Werbepylon wird ebenfalls vorgegeben, dass dieser bis zu einer Höhe von 2,5 m kein Sichthindernis darstellen darf, um eine problemlose Auf- und Abfahrt auf das Gelände zu gewährleisten.

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

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsalasten

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)

Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich in Folge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Ortskern Barbels oder auf andere Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet oder der näheren Umgebung ergeben (siehe hierzu Kapitel 3.8). Übergeordnete Einzelhandelskonzepte werden damit nicht von der Planung beeinträchtigt. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen. Die Belange sind nicht berührt.

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

Hochwasser- schutz

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

Gewässer

Im Plangebiet oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

Oberflächen- entwässerung

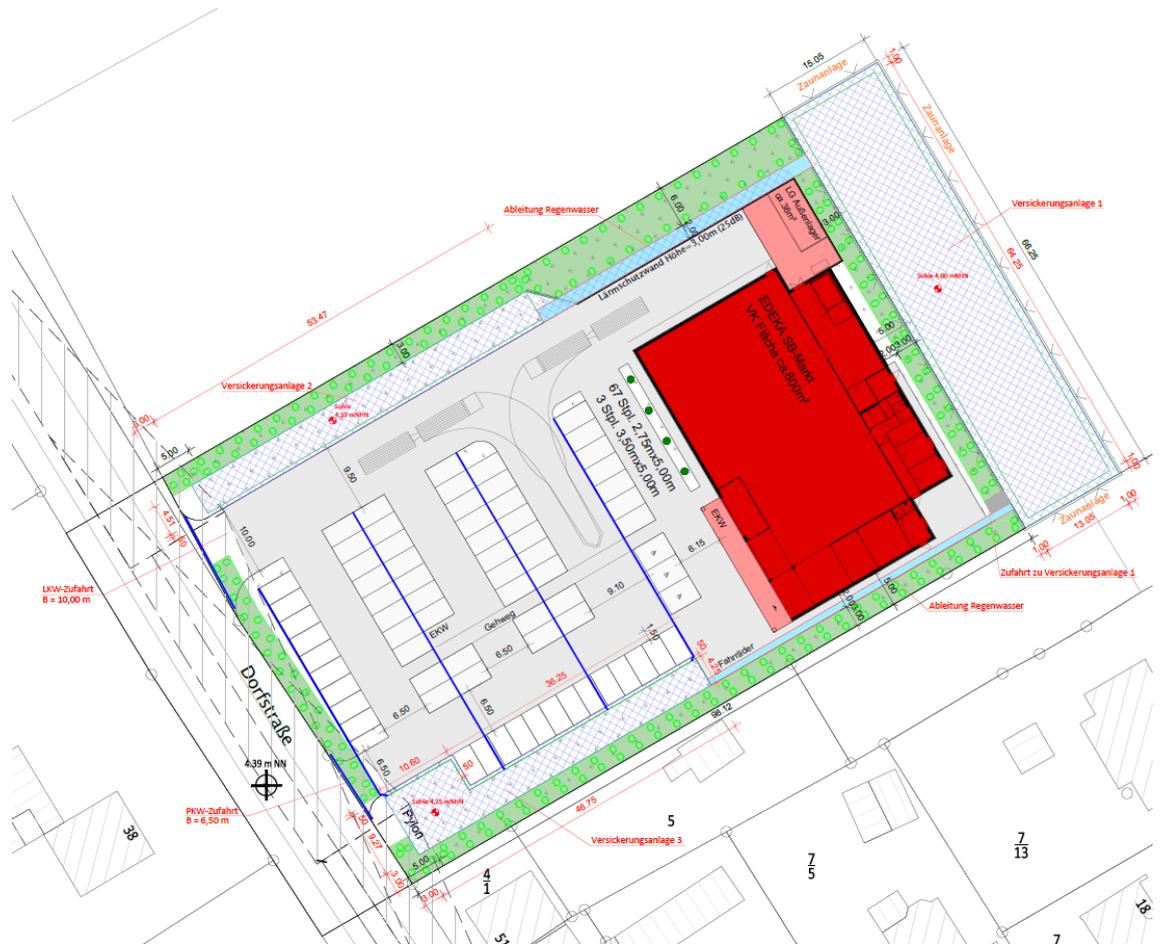
Die Planänderung ermöglicht die Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Es ist wahrscheinlich, dass in Folge von Bebauung und Versiegelung Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich werden. Es gilt, sowohl das Dachflächenwasser als auch das Wasser der versiegelten Flächen (insbesondere Stellplätze) geordnet in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Hierzu wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt¹².

Innerhalb des Plangebiets kann aufgrund von Versiegelung und Bebauung Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr wie bisher versickern. Das Oberflächenentwässerungskonzept geht, in Kenntnis eines Planungsvorschlags von einem potentiellen Vorhabenträger, davon aus, dass rund 5.000 m² Fläche durch ein Gebäude (Dachfläche) und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Dies entspricht auch ungefähr der Fläche, die mit der zulässigen GRZ von 0,8 überbaut werden darf (6.580 m² Sondergebietsfläche * 0,8 = 5.264 m²).

Es ist vorgesehen, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Mulden abzuleiten und einer Versickerung zuzuführen. Dazu wird das Wasser der Stellplatzflächen zunächst über Kastenrinnen gesammelt und seitlichen Versickerungsmulden zugeführt. Über diese Bereiche, die anteilig auch schon der Versickerung dienen, gelangt das Oberflächenwasser dann in eine im nordöstlichen Plangebiet gelegene Versickerungsfläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbereich“ festgesetzt ist.

12 Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrücke – SO Einzelhandel“, Konzept für die Oberflächenentwässerung und die SW-Entwässerung (März 2020)

Abb. 11 Oberflächenentwässerungskonzept – Auszug aus dem Lageplan (Heidt+Peters, 03.03.2020)



Die rückwärtige Versickerungsmulde ist so dimensioniert, dass das Muldenvolumen ausreicht, um ein rechnerisch angesetztes 10-jährliches Regenereignis vollkommen aufzunehmen. Die offenen Zuleitungen zu diesem Bereich halten weiteres Volumen vor, um auch bei größeren Regenereignissen eine Überflutungssicherheit zu bieten.

Nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg soll ein Mindestabstand zum mittleren Grundwasserstand (MGHW) von 0,7 m eingehalten werden. Im Bereich der privaten Grünfläche ist dazu eine Muldensohlhöhe von 4,0 m NHN einzuhalten. Dies wurde in der Konzepterstellung berücksichtigt. Es kann ein ausreichend dimensioniertes Versickerungsbecken geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den (Grundwasser-) Schutz (Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet, Landschafts- oder Naturschutzgebiet), so dass hier keine zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept wird eine Versickerung vor Ort bzw. in größtmöglicher Nähe zu den Flächen vorgesehen, auf denen auch bisher die natürliche Versickerung erfolgte. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal oder eine gedrosselte Einleitung in ein Vorflut-Gewässer sind nicht erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein ordnungsgemäßer Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser sichergestellt. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft sind in der Planung berücksichtigt.

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

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der
baulichen
Nutzung

Es wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung **„Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt. Innerhalb des SO werden Einzelhandelsnutzungen mit spezifischer Begrenzung der Verkaufsflächenzahl zugelassen, um den Anforderungen der Raumordnung zu genügen (keine raumbedeutsamen Auswirkungen) sowie auch nur solche Entwicklungen zuzulassen, die innerhalb der Gemeinde als verträglich zu bewerten sind. Der größte Flächenanteil entfällt dabei auf Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung (Supermarkt). Es dürfen **maximal 799 m² Verkaufsfläche** in diesem Segment errichtet werden. Zusätzlich wird für eine **Bäckerei eine Fläche von 23 m²** zuzüglich einer **Gastronomiefläche von 34 m²** zugelassen.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Neben den Verkaufsflächen dürfen auch für den Betrieb erforderliche weitere Nutzungen wie Lager Kühl-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume errichtet werden. Andere, vom Nutzungszweck abweichende Nutzungen sind mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets ausgeschlossen.

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,8** begrenzt, was eine Versiegelung von 80% des Baugrundstücks ermöglicht. Dieser hohe Wert wird vorgesehen, um den Baukörper aber auch insbesondere die erforderlichen Stellplatz- und Anlieferungsflächen auf dem Grundstück realisieren zu können. Zur Begrenzung der maximalen baulichen Nutzung durch Gebäude wird eine höchstzulässige **Geschossfläche (GF) von 1.400 m²** festgesetzt.

Es wird maximal **ein Vollgeschoss (I)** zugelassen, was der nutzungsüblichen Bauweise entspricht.

Die maximal zulässige Höhe wird mit einer **Gebäudeoberkante (OK) von 7,0 m** festgesetzt. Da bei Einzelhandelsvorhaben im Neubau regelmäßig von kompakten, häufig mit Flachdächern versehenen Gebäuden auszugehen ist, ist dieser Wert ausreichend. Die Gesamthöhe des Gebäudes bleibt damit im Regelfall hinter den ortstypischen Einfamilienhäusern zurück, die häufig Firsthöhen ab 9 m aufweisen.

Überbaubare
Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Der durch diese bestimmte Bauteppich ist im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet. Bei Neubauvorhaben im Einzelhandel werden die erforderlichen Stellplätze von den Betreibern regelmäßig vor den Baukörpern angeordnet, was mit dieser Aufteilung berücksichtigt wird.

Die Baugrenzen halten zu den Grenzen des Plangebiets einen Abstand von 5 m, am nördlichen Gebietsrand von 8 m ein, so dass sich eine Baufeldbreite von 53,25 m ergibt. Die Tiefe des Baufeldes wird auf 35 m begrenzt. Der Bau eines nutzungstypischen Gebäudes ist damit möglich. Die erforderlichen Grenzabstände zu den umliegenden Grundstücken werden eingehalten.

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei den für Einzelhandelsnutzungen üblichen Gebäuden häufig erforderlich; im Planfall wird jedoch die maximale Gebäudelänge durch einen Bauteppich, der nur 53,25 m lang ist nach oben begrenzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück voll ausgeschöpft werden können, jedoch nicht in einem Maße, dass es für die Ortslage zu grundsätzlich unverträglichen Entwicklungen führt (siehe textliche Festsetzung § 3).

Straßen- verkehrsfläche

Der Bereich der *Dorfstraße* wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Festsetzung betrifft dabei ausschließlich die Bereiche, die schon heute in Besitz der öffentlichen Hand befindlich sind und die Straßenparzelle darstellen. Von einer kleinteiligen Festsetzung von beispielsweise straßenbegleitenden Grünflächen wird abgesehen. Es bestehen aktuell begrünte Straßenseitenräume. Die gemeindeeigenen Straßen werden bedarfsgerecht unterhalten und unterliegen innerhalb ihres Nutzungszeitraums ggf. auch räumlichen Anpassungen im Rahmen von Ausbauplanungen. Kleinteiligere Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

Grünordnung

Entlang der Grenzen des Plangebiets wird mit einer Breite von 3,0 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung § 4 ist diese Fläche umlaufend mit einer zweireihigen Rotbuchenhecke einzufassen. Im Übrigen ist die Fläche gärtnerisch zu gestalten. Ein Teilbereich im Norden des Plangebiets, auf Höhe des Bauteppichs, ist auf 6,0 m aufgeweitet. Hier sind zusätzlich standortgerechte Laubbaumpflanzungen vorzunehmen. Der erforderlichen Pflanzqualitäten werden in der Festsetzung bestimmt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem für die straßen- und zufahrtsnahe Heckenpflanzung eine Höhenbegrenzung bestimmt. Die Pflanzfläche darf zudem auch zur Herstellung von Anschlüssen bzw. Zugängen zur dahinterliegenden privaten Grünfläche (Versickerungsbereich) unterbrochen werden.

Die Festsetzung zielt darauf ab, den Einzelhandelsstandort umlaufend mit einer regionaltypischen und in der Ortslage häufig anzutreffenden Grünstruktur einzufassen. Mit den Vorgaben zu Dichte und Höhe trägt die Pflanzung im Bereich des Parkplatzes dazu bei, die Störwirkung von Lichtern der dort parkenden Fahrzeuge zu minimieren. Da Rotbuchenhecken ganzjährig Laub tragen, ist dieser Effekt auch in den Herbst- und Wintermonaten gegeben.

Oberflächen- entwässerung

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbereich“ festgesetzt. Entsprechend der Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts soll das auf den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Wasser hierhin abgeleitet und versickert werden. Die einzuhaltenden Sickerabstände wurden mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt und sind zur Klarstellung in die Festsetzung aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Zudem werden örtliche Bauvorschriften über die Gebäudegestaltung sowie zu Werbeanlagen erlassen (siehe hierzu Kapitel 5).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel für die Nahversorgung (Supermarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² einschließlich betriebstypischer Randsortimente,
- Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 23 m²,
- Gastronomie bis zu einer maximalen Fläche von 34 m².
- Zulässig sind für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen 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. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OK) von 7 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel des Schmutzwasserkanals in der Dorfstraße) mit einer Höhe von 4,39 m NN (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Grünordnung

Es gelten die Pflanzvorgaben der Pflanzfläche 1. In Ergänzung sind im Abstand von 8 m zueinander Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig, in einem Abstand von maximal 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzreihen und Pflanzen, vorzusehen. Die einzelnen Reihen sind gegeneinander versetzt anzuordnen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bereiche, die nicht durch die Heckenpflanzung in Anspruch genommen werden, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Anpflanzungen und Einsaaten sind zulässig, sofern sie dem dauerhaften Erhalt der Heckenanpflanzung nicht entgegenstehen. Bei allen Anpflanzungen sind die Vorgaben zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Flächen zum Anpflanzen sind in drei Bereiche untergliedert, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Nachfolgende Vorgaben gelten für die jeweilige Fläche:

- **Pflanzfläche 1:** Für die Anpflanzung der Rotbuchenhecke sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 100 cm aufweisen. Die Pflanzfläche 1 darf auf einer Breite von insgesamt max. 5 m zur Herstellung von Zuleitungen und Zuwegungen zur privaten Grünfläche „Versickerungsfläche“ unterbrochen werden.
- **Pflanzfläche 2:** Es gelten die Pflanzvorgaben der Pflanzfläche 1. In Ergänzung sind im Abstand von 8 m zueinander Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Pflanzliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).
- **Pflanzfläche 3:** Für die Anpflanzung der Rotbuchenhecke sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 60 cm aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Anpflanzungen in diesem Bereich eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbereich“ dient der Versickerung von Oberflächenwasser. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) zulässig. Erforderliche technische Einrichtungen (z. B. Absetzbecken, Pumpen) und Unterhaltungswege sowie eine Einzäunung sind zulässig.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 0,7 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen (entspricht im Bereich der privaten Grünfläche einer Muldensohle von 4,00 m NHN).

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkebrücke – SO Einzelhandel“.

§ 2 Werbeanlagen

Zulässige Werbeanlagen – Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 9 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen erst ab einer Höhe von 2,5 m zulässig, darunter ist die Konstruktion so auszuführen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse stattfindet. Die Werbeanlage darf auch innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen werden. Die Anforderungen des Abstandsrechts sind zu berücksichtigen. Andere freistehende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Beleuchtung von Werbeanlagen – Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich in Klinkerbauweise oder Verblendmauerwerk im Farbspektrum rot oder rot-braun (angelehnt an die RAL-Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016) herzustellen. Eine (teilweise) Fassadenbegrünung ist zulässig (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Begründung

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Absichten erlässt die Gemeinde Barbel im Planfall die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO. Es werden Regelungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Werbeanlagen – Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und insbesondere bei Einzelhandelsvorhaben aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Die Gemeinde erlässt daher eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde sowie den getroffenen Festsetzungen soll im Plangebiet die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung erfolgen. Dieser Nutzungstyp entsteht im Neubau regelmäßig nach einheitlichen, baulichen Mustern, so dass auch eine grundsätzliche Einschätzung der erforderlichen Werbeanlagen möglich ist. In der Regel handelt es sich dabei um eine am Baukörper angebrachte Beschilderung, zum Teil ergänzt um Hinweis- oder Angebotstafeln, die sich ebenfalls unmittelbar an den Gebäuden befinden. Zur besseren Wahrnehmbarkeit der Märkte werden zudem häufig Aufsteller in der Nähe der Zufahrten in Form von Pylonen oder ähnlichen Werbetafeln eingesetzt.

Um das Entstehen darüberhinausgehender Werbeanlagen zu unterbinden, die sich dann schon aufgrund ihrer Anzahl und möglichen Gestaltung negativ auf das kleinteilige Ortsbild auswirken könnten, wird per örtlicher Bauvorschrift definiert, welche Arten von Werbeanlagen zulässig sind. Werbung wird auf am Gebäude angebrachte Werbeanlagen beschränkt, darüber hinaus wird ein Pylon als freistehendes Werbeelement zugelassen. Da diese Anlagen häufig im Ein- und

Ausfahrtsbereich angeordnet werden, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgegeben, dass dieser bis zu einer Höhe von 2,5 m blickdurchlässig zu gestalten ist und eine Werbetafel erst oberhalb dieser Höhe angebracht wird.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird ausschließlich auf indirekte Beleuchtung ohne wechselndes Licht beschränkt, um eine Störwirkung für die Anlieger und auch den fließenden Verkehr auszuschließen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift ist sichergestellt, dass eine nutzungstypische Bewerbung für den Lebensmitteleinzelhandel möglich ist, jedoch nur in einem solchen Umfang ausgeführt werden kann, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben.

Gestaltung der Gebäude – Der Ortskern Harkebrügge zeichnet sich durch eine kleinteilige, zum Teil historische Bebauung aus, die durch einen deutlichen Anteil an Gebäuden in Klinkerbauweise geprägt ist. Als besonders prägnantes Bauwerk ist hier die nur unweit vom Plangebiet gelegene Kirche St. Marien zu benennen. Geplant wird der Standort eines neuen Einzelhandelsvorhabens. Es ist vom Entstehen nutzungstypischer Gebäude auszugehen. In der Regel handelt es sich dabei um große Baukörper, die auf eine effektive Innenraumnutzung ausgelegt sind. Eine Eingliederung in kleinteilige, gewachsene Strukturen erweist sich häufig als schwierig.

Um dem Entstehen eines unpassenden Baukörpers vorzubeugen, der im Ortsgefüge als Fremdkörper wahrgenommen wird, wird eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung erlassen. Die Außenfassade darf ausschließlich in Klinkerbauweise bzw. mit Verblendmauerwerk hergestellt werden, das zudem auf den orts- und regionstypischen Farbraum rot bis rot-braun beschränkt wird. Zusammen mit der getroffenen Festsetzung zur Gebietsengrünung mit Rotbuchenhecken werden so lokaltypische Gestaltungselemente für die zukünftige Bebauung vorgegeben. Die gestalterischen, örtlichen Grundprinzipien bleiben damit auch bei der zu erwartenden Bebauung des Einzelhandelsstandortes gewahrt.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barbel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	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	
NBauO	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
NKomVG	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

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	6.580
Private Grünfläche: Versickerungsbereich	1.000
Verkehrsfläche	960
Gesamt	8.540

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.03.2019	Aufstellungsbeschluss (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

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Barbel, den	Bürgermeister



B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.
