

# Gemeinde Barbel

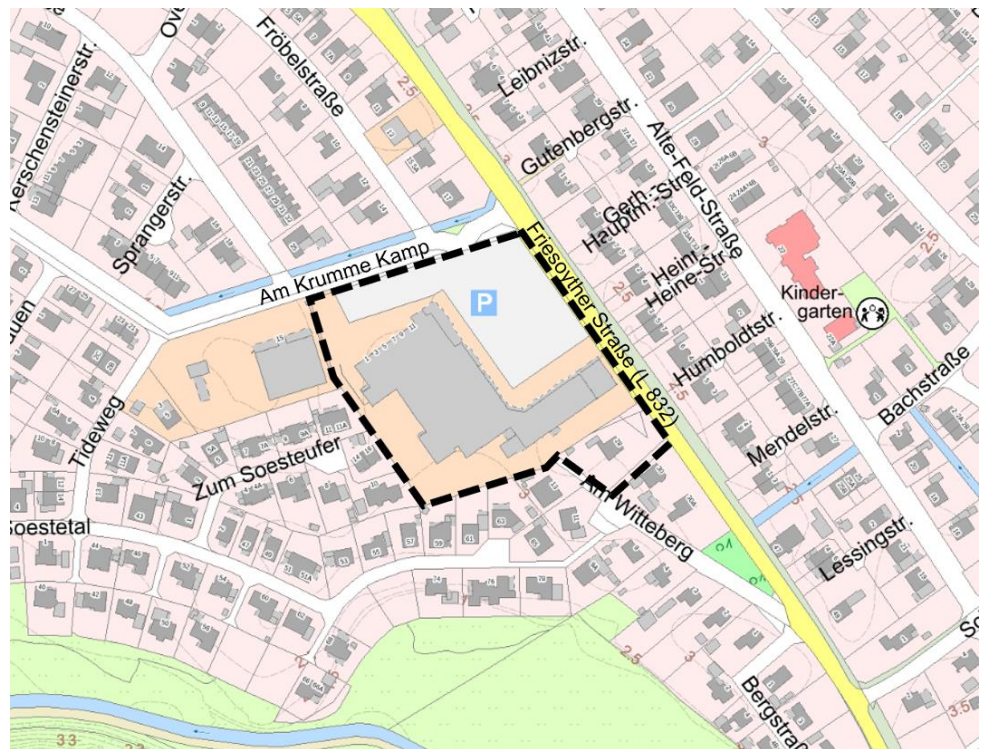
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barbel (Krumme Kamp)“

im Parallelverfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2022

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

Entwurf – Stand 08/2023

Im Auftrag:



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



<b>A</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
1	Anlass, Ziel, Planerfordernis .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	10
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB .....	11
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB .....	12
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB .....	13
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB .....	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB .....	13
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB .....	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	14
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB .....	17
3.9	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB .....	18
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB .....	21
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB .....	21
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	22
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB .....	23
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB .....	24
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB .....	25
4	Inhalte der Planänderung .....	25
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans .....	25
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick .....	27
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	29
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	30
<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>31</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

#### Anlass

An der *Friesoyther Straße*, im Süden der Barbeler Ortslage gelegen, befindet sich ein etablierter Einzelhandelsstandort. Neben Nahversorgungsangeboten mit einem Supermarkt und einem Discounter bestehen auch Angebote in den Segmenten Textilien und Schuhe sowie Telekommunikation.

Der Flächeneigentümer beabsichtigt, zur weiteren Stärkung des Standortes einen Drogeriemarkt auf der Fläche anzusiedeln. Dieses Marktsegment ist bislang in der Gemeinde Barbel nicht mit einem eigenen Anbieter vertreten. Die Gemeinde möchte das Vorhaben aus diesem Grund stützen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am gut erschlossenen und langjährig in Betrieb

befindlichen Einzelhandelsstandort ermöglichen. Dies entspricht den Erkenntnissen des fortgeschriebenen gemeindlichen Einzelhandelskonzepts, das das Angebotsspektrum im Bereich Drogerieartikel für ein Grundzentrum als lückenhaft beschreibt.

Zur Realisierung dieses Ziels ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Um den Flächenansprüchen zu genügen, muss zudem eine räumliche Erweiterung des Areals erfolgen. Hierzu steht im Süden ein bislang zu Wohnzwecken genutztes Grundstück zur Verfügung, das in das Plangebiet einbezogen werden soll.

#### Ziel

Ziel ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln und insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Hierzu werden die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten angepasst und neue Baumöglichkeiten auf einem südöstlich gelegenen Grundstück geschaffen. Die Planung umfasst das gesamte heute schon als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Areal, schafft allerdings nur im Südosten grundsätzlich neue Baumöglichkeiten. Die vollständige Überplanung erfolgt, um die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen abgestimmt für das Gebiet fortzuschreiben.

#### Planerfordernis

Der heutige Marktstandort ist mit dem Bebauungsplan Nr. 81 planungsrechtlich gesichert und im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Für die im Südosten vorgesehene Erweiterungsfläche besteht kein verbindliches Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Wohnbaufläche aus. Für die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zudem muss das neu überplante Areal erstmalig planungsrechtlich gesichert und der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen angepasst werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB werden die 50. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barbel (Krumme Kamp)“ durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

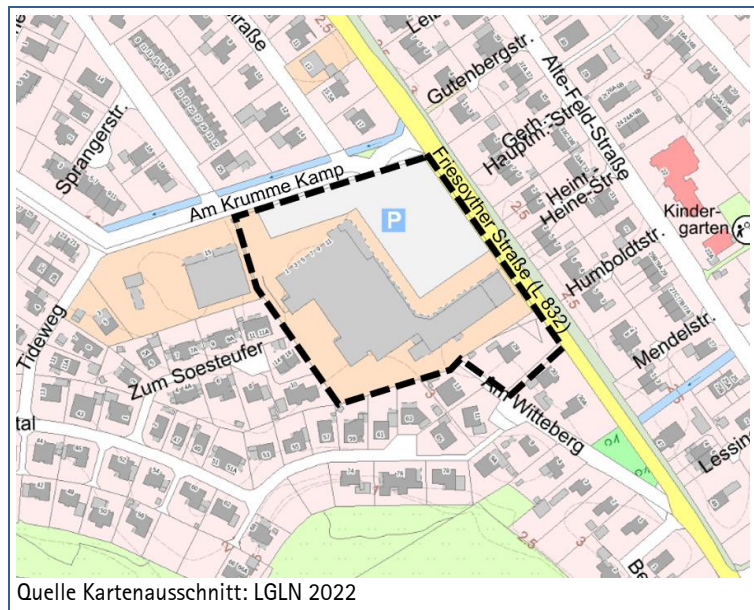
#### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 Barbel (Krumme Kamp) als Plangebietserweiterung mit einer Plangebietsgröße von rund 2.750 m<sup>2</sup> gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel gefasst. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.04.2023 wurde dieser Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert, dass das Plangebiet der 4. Änderung zusätzlich den Geltungsbereich der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 Barbel (Krumme Kamp) mit rund 20.300 qm überplant und die im Südosten geplante kleine Gebietserweiterung mit einer Fläche von rund 1.940 qm als erste Gebietserweiterung mit in das Plangebiet einbezogen wird.

#### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt östlich der *Friesoyther Straße* und südlich der Straße *Krumme Kamp*. Der größte Teil des Gebiets wird seit langem als Einzelhandelsstandort genutzt. Im Süden wird mit dieser Änderung auf einer Fläche von rund 1.940 m<sup>2</sup> ein bislang zu Wohnzwecken genutztes Grundstück überplant. Insgesamt ist der Geltungsbereich rund 22.250 m<sup>2</sup> groß.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Barbel umfasst: 577/3, 585/1, 586/3, 587, 588/1, 588/16, 679/61.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 bestimmt.

#### Land (LROP)

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen. Insbesondere die raumordnerischen Gebote zum großflächigen Einzelhandel (LROP Kapitel 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) sind einzuhalten.

Weder auf Ebene der vorbereitenden noch der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung. Der Gemeinde ist jedoch ein konkretes Entwicklungsinteresse für die Umsetzung eines Drogeriemarktes am Standort bekannt. In Kenntnis dieses Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> erstellt, die untersucht, wie sich ein entsprechendes Vorhaben auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt. Überprüft wird die mögliche Neuansiedlung eines Drogeriemarkts mit ca. 725 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem findet eine Erweiterung des Textildiscounters von bisher 580 m<sup>2</sup> auf zukünftig 741 m<sup>2</sup> Berücksichtigung. Die Planung betrifft einen bestehenden Einzelhandelsstandort, an dem weitere Branchen (Nahversorgung, Fachmärkte) ansässig sind. Der bestehende Bebauungsplan bestimmt, dass maximal 1.540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte, 1.110 m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscountmärkte, Textildiscounter bis max. 660 m<sup>2</sup> und sonstige Einzelhandelsbetriebe bis max. 620 m<sup>2</sup> zulässig sind. Für Verbrauchermärkte wurde im Jahr 2016 ergänzend eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt, nach der bis zu 1.982,5 m<sup>2</sup> zulässig sind, wovon der Markt tatsächlich rd. 1.942 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Wesentliche Kenngröße für die Bewertung der möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben ist die Verkaufsfläche. Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang<sup>3</sup>. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarkts in Barbel, Köln, 31.05.2023 mit ergänzender Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse vom 22.08.2023

3 ebda. / Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 383

Drogeriemärkte und Textildiscounter werden nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse dem Betriebstyp Fachmarkt zugeordnet: „Ein Fachmarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, bezeichnen sich die Fachmärkte als Drogeriemarkt, Baumarkt, Tapetenmarkt etc.“<sup>4</sup>. Der Beurteilung der Analyse nach handelt es sich bei dem geplanten Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 725 m<sup>2</sup> um einen klassischen Drogeriemarkt mit überwiegend Drogeriewaren und Randsortimenten in deutlich untergeordneter Größenordnung.

Für den Textildiscounter sind neben Bekleidung in untergeordnetem Umfang auch Haushaltswaren, Geschenkartikel, Heimtextilien, Spiel- und Schreibwaren, Accessoires, Drogerie und Parfümerie, Lederwaren, Süßwaren und Heimtierbedarf als Randsortimente anzunehmen. Hinsichtlich des Wettbewerbs konkurrieren diese Märkte mit ähnlichen strukturierten Betrieben und in Teilen auch mit den Randsortimentsabteilungen von bspw. Lebensmitteldiscountern, die vergleichbare Produkte in ähnlichen Preiskategorien anbieten. Weiterhin siedeln sie sich meist im Umfeld anderer Einzelhandelsbetriebe an und nutzen deren Kundenfrequenz. Demnach gelten sie als sog. Frequenznutzer, nicht als Frequenzbringer, da sie in der Regel auch keine eigenständige überörtliche Bedeutung entfalten.

Die textliche Festsetzung § 1 zur Art der baulichen Nutzung definiert abschließend, welche Arten und in welchem Umfang Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 in seiner derzeit geltenden Form werden übernommen und um das geplante Vorhaben ergänzt. Hinsichtlich der Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts wird der Wert der im Jahr 2016 erlassenen Befreiung übernommen. Folgende Einzelhandelsnutzungen sind nach den getroffenen Festsetzungen zukünftig zulässig:

- Verbrauchermärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.982,5 m<sup>2</sup>;
- Lebensmitteldiscountmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.110 m<sup>2</sup>;
- Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 725 m<sup>2</sup>;
- Textildiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 741 m<sup>2</sup>;
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 620 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche eines Betriebes darf dabei maximal 500 m<sup>2</sup> betragen.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird zudem durch die zeichnerische Festsetzung eines Bauteppichs sowie einer maximal zulässigen Geschossfläche von 8.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Versiegelungsgrad für das gesamte Grundstück wird, entsprechend der bestehenden Festsetzung, mit einer GRZ von 0,8 (Überschreitungen bis zu 90% Versiegelung zulässig) begrenzt.

Die Auswirkungsanalyse prüft die von der Planänderung betroffenen raumordnerischen Ziele und kommt dabei zu folgenden Bewertungen:

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, 2.3.04)

In Barbel ist ein Grundzentrum ausgewiesen, der Standort des Vorhabens ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Das **Konzentrationsgebot** wird durch das Vorhaben eingehalten.

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5, Sätze 1 und 2)

Das Kernsortiment der geplanten Neuansiedlung des Drogeriemarkts ist als zentrenrelevant zu einstufen. Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte liegt, wird das **Integrationsgebot** erfüllt. Die nächstgelegene

4 ebda. / Definition gemäß EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2022, Seite 374.

Bushaltestelle „Am Krumme Kamp“ befindet sich im Kreuzungsbereich der L 832 mit der gleichnamigen Straße.

- „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

Zur Bewertung des Kongruenzgebotes bestimmt die Auswirkungsanalyse zunächst das Einzugsgebiet des Vorhabens. Hierunter wird der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Dabei finden Kriterien wie die verkehrliche Erreichbarkeit, die Projektkonzeption und Anziehungskraft umliegender Angebote, die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und die nächstgelegenen Drogeriemärkte Berücksichtigung.

Das Kaufkraftvolumen für periodische Sortimente wird in Barbel mit ca. 41,2 Mio. € p. a. beziffert. Davon sind ca. 5,3 Mio. € drogeriemarktrelevant, ca. 5,7 Mio. € entfallen auf das Sortiment Bekleidung, ca. 1,6 Mio. € auf Schuhe und 1,9 Mio. € auf Telekommunikationsgeräte. Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung verwendet die Analyse das Marktanteilkonzept, das beschreibt, in welchem Ausmaß Nutzungen in der Lage sind, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Sowohl für das Sortiment des Drogeriemarkts als auch für den Textildiscounter werden Umsatzprognosen errechnet. Zudem wird eine Umsatzprognose für das gesamte Einzelhandelsgroßprojekt (einschließlich bestehender Angebote) erstellt. Auf Grundlage dieser Ausgangsdaten erfolgt folgende Bewertung hinsichtlich des **Kongruenzgebotes**:

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die geringfügige Erweiterung des Textildiscounters werden das Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern, was mit der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum zusammenhängt.

Für das Vorhaben ist als Kongruenzraum die Gemeinde Barbel ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Bei allen geplanten Einheiten wird der Umsatz fast ausschließlich mit Verbrauchern aus Barbel erzielt, sodass das Kongruenzgebot eingehalten wird. Das Kongruenzgebot wird in allen Sortimenten eingehalten.

- „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (LROP 2017, 2.3.08)

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbseffekte wird in der Auswirkungsanalyse ein weiteres Rechenmodell herangezogen. Als Berechnungsfaktoren werden im Wesentlichen die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, den darauf erzielbaren Umsatz, die Distanzwiderstände und der Distanzwiderstand berücksichtigt, der sich aus der Entfernung zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbseffekten und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu (ggf. befristeten) Beeinträchtigungen von Betrieben in deren Leistungsfähigkeit führen, ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist nicht begründbar. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung, Erweiterung oder Umstrukturierung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. Hierzu wird häufig ein Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt, wobei dieser Wert allein nicht aussagefähig ist. Umverteilungen über 10% lassen nicht zwangsläufig negative Auswirkungen entstehen bzw. können auch unter 10 % schon Beeinträchtigungen eintreten. Relevante Bewertungskriterien sind dabei z. B. die

Auswirkungen auf bestehende Magnetbetriebe und die Bedeutung der von Umverteilung betroffenen Branchen (Leitbranche, ergänzende Sortimente).

Da in Barbel derzeit kein Drogeriemarkt ansässig ist, werden die Umsatzrückgänge vor allem die Randsortimente der bestehenden Supermärkte und Discounter betreffen. Der nächstgelegene Drogeriemarktstandort in Augustfehn (Gemeinde Apen) dürfte hingegen von Kaufkraft-rückholungseffekten betroffen sein, da dieser derzeit deutlich von aus Barbel abfließender Kaufkraft profitiert. Der für den Textildiscounter prognostizierte Mehrumsatz wird vor allem gegenüber den anderen Betrieben in Barbel sowie den nächstgelegenen Filialen des gleichen Anbieters in Augustfehn und Ramsloh umverteilungswirksam.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Umsatzrückgänge in der Ortsmitte Barbels für den Drogeriewarenbereich prognostisch ca. 33-34% entsprechend. Hiervon sind jedoch ausschließlich die Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen, da es bisher keinen eigenständigen Drogeriemarkt am Standort gibt. Die Kernsortimente der betroffenen Lebensmittelmärkte werden kaum tangiert und der errechnete Umsatzrückgang für den gesamten periodischen Bedarf wird mit ca. 2-3 % angegeben, was keine betrieblichen Schädigungen erwarten lässt. Ähnlich werden die sonstigen Standorte in Barbel bewertet, bei denen im periodischen Bedarf ein Umsatzrückgang von ca. 2 % erwartet wird.

Im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Augustfehn ist bei Drogeriewaren ein Umsatzrückgang von ca. 14 - 15 % zu erwarten. Neben den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten wird auch ein bestehender, leistungsfähiger Drogeriemarkt betroffen sein, der derzeit verstärkt auch Kunden aus Barbel anspricht. Da es sich um den gleichen Betreiber handelt, wie vom Vorhabenträger auch in Barbel vorgesehen, sind primär interne Umverteilungen zu erwarten. Die neue Filiale in Barbel wird die bestehende Filiale in Augustfehn entlasten und ergänzen. Bezogen auf den gesamten periodischen Bedarf liegen die Umsatzrückgänge bei ca. 3 %, eine Beeinträchtigung der übrigen Anbieter in dem nicht durch Vorschädigungen belasteten zentralen Versorgungsbereich ist somit auszuschließen. Sonstige Standorte sind nur in einem geringen, nicht nachweisbaren Niveau betroffen.

Zu Lasten bestehender Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Ramsloh wird eine Umsatzumverteilung von ca. 8 - 9 % prognostiziert. Dieser Umsatzrückgang verteilt sich auf die Lebensmitteldiscounter Aldi, Netto Marken-Discount und Lidl sowie den Markant Supermarkt. Diese Betriebe stellen die Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich in Ramsloh dar. Auch wenn hier Umsatzrückgänge aufgrund des geplanten Drogeriemarktes in Barbel anzunehmen sind, werden diese Magnetbetriebe nicht gefährdet. Insofern wird auch nicht die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Ramsloh durch die geplante Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes in Barbel gefährdet.

Im Bekleidungsbereich werden in Barbel niedrige Umsatzrückgänge von ca. 4-5 % erwartet.

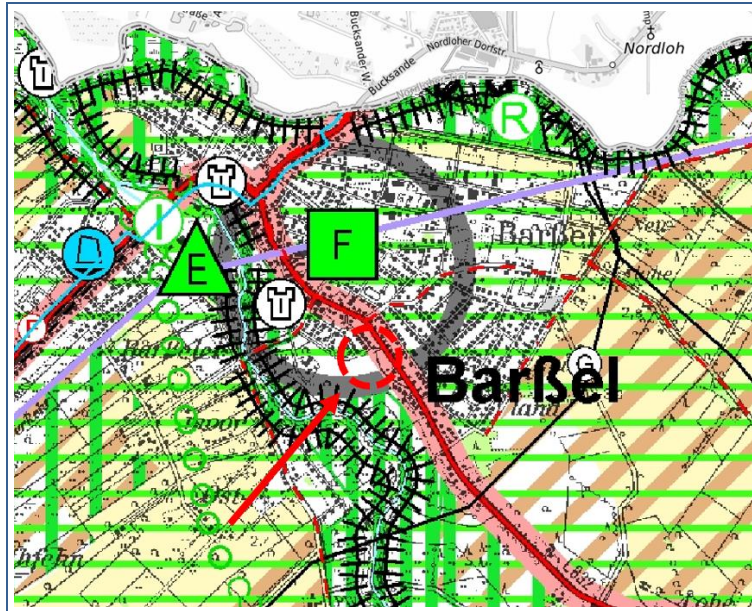
Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots kommt die Auswirkungsanalyse damit zu der Bewertung, dass die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Erweiterung des Textildiscounts keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung erwarten lässt. Das **Beeinträchtigungsverbot** wird erfüllt.

Die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche stellen sicher, dass bei einer maximalen Ausnutzung nur solche Vorhaben innerhalb des Plangebiets zulässig sind, wie sie in der städtebaulichen Auswirkungsanalyse beschrieben werden bzw. schon heute im Plangebiet zulässig sind. Da die Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass für die Gemeinde Barbel sowie die umliegenden Standorte bei diesen Flächengrößen keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten, stellt der Bebauungsplan die Einhaltung der raumordnerischen Gebote sicher. Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben der Landesraumordnung.

## Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>5</sup> weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr sowie als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt aus.

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



Das gesamte Gemeindegebiet Barbels ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung vorgesehen (nebenstehend grün schraffiert).

Die angrenzende *Friesoyther Straße* (L832) ist als bedeutsame überregionale Verkehrsstrasse und als regional bedeutsame Busverkehrsstrasse (rot) 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 sich über die Versorgungsfunktion des Grundzentrums hinaus auswirken. Bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes wird auf das Kapitel 3.9 bzw- 3.12 verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Ergebnissen einer für den Planfall erstellten Wirkungsanalyse der Einzelhandelsentwicklung. Es wird sichergestellt, dass die grundzentrale Funktion nicht überschritten wird, jedoch innerhalb Barbels die Belange des täglichen Bedarfs gedeckt werden können. Die Ziele der Raumordnung werden damit berücksichtigt.

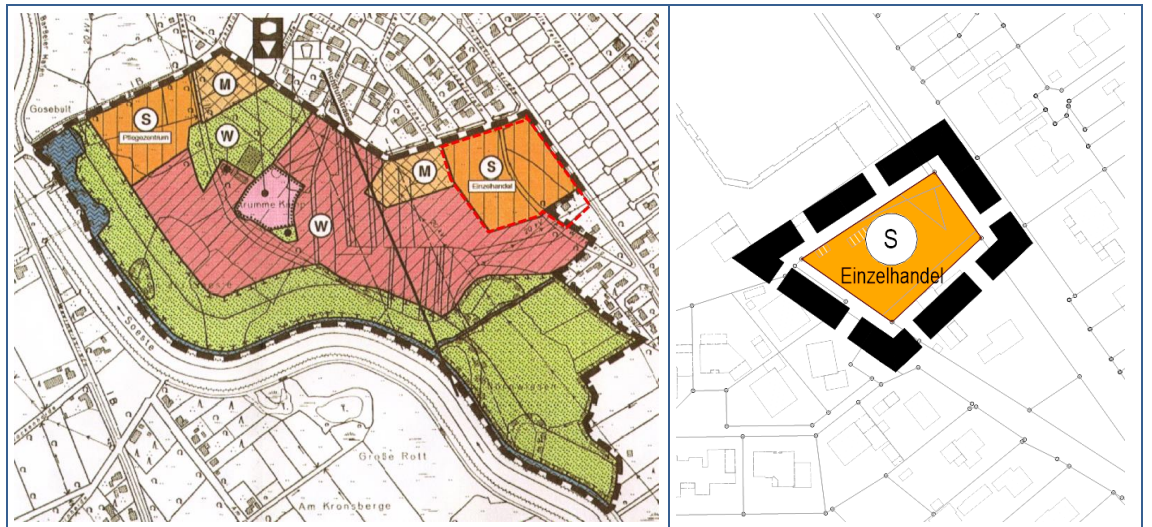
## Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbel** ist der bestehende Einzelhandelsstandort mit der 22. Änderung als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Der Erweiterungsbereich, der nicht innerhalb der 22. Änderung gelegen ist, ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02



Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans (22. Änderung) und geplante 50. Änderung



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte 1. Erweiterung des Plangebiets ist mit der derzeitigen Darstellung von Wohnbaufläche nicht möglich. Auch wenn es sich um einen vergleichsweise kleinen Erweiterungsbereich handelt, ist diese aufgrund der angestrebten Nutzung zu Einzelhandelszwecken als relevant zu bewerten, da hier auch von geringen Flächengrößen erhebliche Wirkungen ausgehen können. Aus diesem Grund wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt, mit der die bestehende Darstellung der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ auf die Teilfläche der 1. Erweiterung ausgeweitet wird.

#### Angrenzende Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit dem Bebauungsplan Nr. 81 (2002) planungsrechtlich gesichert. Für den Plan wurden in der Vergangenheit bereits drei Änderungen vorgenommen. Im Bereich der jetzt vorgesehenen Änderung bestimmt bisher die 2. Änderung aus dem Jahr 2013 das geltende Planungsrecht.

Abb. 4 Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 81 (2002) und die für das Plangebiet heute geltende 2. Änderung (2013); Änderungsbereich der 4. Änderung und 1. Erweiterung jeweils rot markiert



Der ursprüngliche Bebauungsplan erfasst ein großes Areal bis zur Soeste und sichert neben Einzelhandelslagen auch Wohnbauflächen, eine Gemeinbedarfsfläche sowie große Grünbereiche entlang des Wasserzuges. Mit der 2. Änderung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Einzelhandelt angepasst und fortgeschrieben. Aktuell ist im Plangebiet eine Bruttogeschossfläche von maximal 5.500 m<sup>2</sup> zulässig, die Firsthöhe von Gebäuden ist auf maximal 13 m begrenzt. Es wird eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 3.930 m<sup>2</sup> zugelassen, die auf unterschiedliche Sortimente aufgeteilt ist.

Mit der jetzt angestrebten 4. Änderung wird der gesamte Bereich der 2. Änderung überplant und zudem ein Bereich in das Plangebiet aufgenommen, der bislang noch nicht planungsrechtlich gesichert war (1. Erweiterung des Bebauungsplans). Es handelt sich um ein heute als Wohnbaugrundstück genutztes Areal, das bislang dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen war.

In Richtung Nordosten, auf der anderen Seite der Friesoyther Straße gelegen, finden sich Wohnlagen die mit dem Bebauungsplan Nr. 09 aus dem Jahr 1973 gesichert und als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. Die festgesetzten Bauteppiche halten einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der *Friesoyther Straße* ein, so dass die dort entstandenen Gebäude alle in deutlichem Abstand zur Straße und damit auch zum Einzelhandelsstandort gelegen sind.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

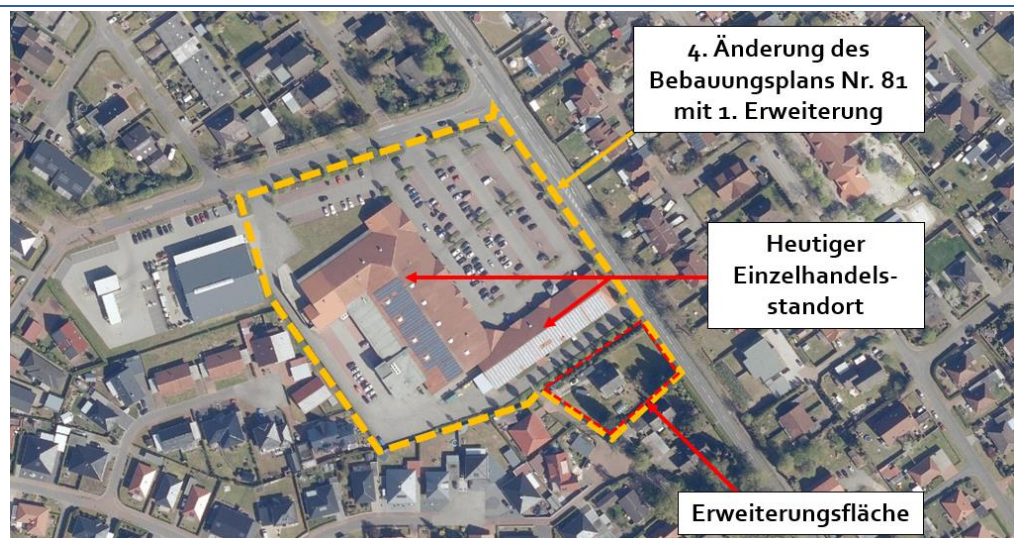
Das Plangebiet stellt sich schon heute als Einzelhandelsstandort mit typischer Bebauung dar. Ein großer, L-förmiger Baukörper prägt den Standort. Im Norden, erschlossen über die Straße *Am Krumme Kamp*, befinden sich Stellplatzanlagen für Kunden. Im Westen, einfasst von einer Lärmschutzwand, ist die Anlieferung für einen der ansässigen Einzelhändler angelegt. Weitere technische Einrichtungen befinden sich auf der Gebäuderückseite. Gegenüber der *Friesoyther Straße* und *Am Krumme Kamp* ist das Gebiet mit Baumpflanzungen eingefasst.

Der Bereich der 1. Erweiterung schließt südöstlich an den Einzelhandelsstandort an. Ebenfalls mittels einer Baumreihe abgegrenzt handelt es sich um ein Grundstück mit Einzelhausbebauung. Es wird derzeit über einen Stichweg der Straße *Am Witteberg* erschlossen.

#### Planung

Es ist Ziel der Planung, die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts zu ermöglichen, insbesondere um am Standort einen Drogeriemarkt zu etablieren. Hierzu werden auf Grundlage einer Einzelhandelsuntersuchung die bestehenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und zur Größe der Verkaufsfläche angepasst. Das bisherige Wohnbaugrundstück wird mit in das sonstige Sondergebiet aufgenommen und die Baugrenzen in diesem Bereich erweitert, um eine räumliche Erweiterung der Baukörper zu ermöglichen. Im Übrigen werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu randlichen Eingrünungen usw. aus dem Bestandsplan übernommen und, sofern erforderlich, fortgeschrieben. Für den Umgang mit dem zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Abb. 5 Abgrenzung von Plangebiet und Erweiterungsfläche



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2023

#### Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die bei der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

### 3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

#### Immissionen – Lärm

Die Planung bereitet die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes vor. Im bestehenden Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen. Im Bereich einer Anlieferungszone im westlichen Plangebiet wurde eine 3,75 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, die zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude und Hausgärten dient. Zudem ist für den Parkplatz ein Fahrbahnbelag aus ebenem Pflaster ohne Fuge mit maximal 3 mm Fuge festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in die 4. Änderung und 1. Erweiterung übernommen.

Um zu ermitteln, ob in Folge der mit der Planung vorbereiteten Erweiterung neue, erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für die umliegenden (Wohn-)Nutzungen zu erwarten sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> erstellt. Es werden die möglichen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Nachbarbebauung (Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Sondergebiets) überprüft.

Die umliegende Wohnbebauung wird schalltechnisch als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Entsprechend werden die Immissions-Richtwerte der TA-Lärm zu Grunde gelegt. Demnach sind in den Tageszeiträumen (06.00–22.00 Uhr) 55 dB(A) und in den Nachtzeiträumen 40 dB(A) einzuhalten (Gewerbelärm). Unter Berücksichtigung der örtlichen Vorbelastung nimmt die schalltechnische Untersuchung eine Berechnung vor, um ggf. erhebliche Zusatzbelastungen zu ermitteln und bei Bedarf geeignete Minderungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Die schalltechnische Untersuchung orientiert sich dabei an einem konkreten Vorhaben. Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Vorhabenträger vor, der die Errichtung eines Drogeriemarkts und die Erweiterung des bestehenden Textildiscounters beabsichtigt und hierfür konkrete baulich-organisatorische Entwicklungsziele benennt. Auf dieser Grundlage wurde geprüft, ob sich für die umliegenden Nutzungen aus schalltechnischer Sicht durch die Erweiterung Beeinträchtigungen

6 Dipl.-Ing. A. Jacobs, Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, Ord. Nr. 23 05 2996, 08.05.2023

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 der Baukörper o. ä. auf der Fläche trifft. Die Untersuchung dient zur Prüfung der Frage, ob die beabsichtigten Nutzungen mit den üblichen Emissionsquellen konfliktfrei auf der Fläche errichtet werden kann, oder ob sich abzeichnet, dass grundsätzlich Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich werden, um ansonsten unausweichlichen Konflikten vorzubeugen.

Überprüft wird die zusätzliche, zu erwartende Anlieferung mit LKW für einen neu zulässigen Drogeriemarkt. Es wird die Anlieferung im Tages- wie auch im Nachtzeitraum mit plausiblen Referenzwerten (Fahrtstrecke, Emissionsverhalten LKW, Geschwindigkeit, Verladegeräusche usw.) und Rechenmodellen berechnet. Des Weiteren werden Einzelschallquellen wie Klimaaußengeräte und Technikräume in üblichen Ausführungen beurteilt.

Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten tagsüber eingehalten werden (überprüfte Immissionsorte *Am Wittenberg 11 und 13, Friesoyther Str. 30*). Bei der rechnerischen Überprüfung einer nächtlichen Anlieferung zeigt sich, dass die Richtwerte überschritten werden. Eine Nachtanlieferung ist daher nicht realisierbar und würde zu einer Unverträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen führen.

Zur Beurteilung einer möglichen Erheblichkeit von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück kommt die schalltechnische Untersuchung zu der Einschätzung, dass der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr durch LKW die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nicht relevant erhöht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr nicht erstmal oder weitergehend überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung weist somit nach, dass eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes am Standort verträglich umgesetzt werden kann. Es sind organisatorische Maßnahmen (keine Anlieferung in den Nachtzeiträumen) einzuhalten, die jedoch nicht mittels Festsetzungen bestimmt werden können. Entsprechende Dies kann nur auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis der dann vorgesehenen, genauen Entwicklungsabsichten beauftragt werden.

Für die Bestandsnutzungen werden keine Veränderungen angenommen. Mit der Übernahme der bestehenden Festsetzungen bleibt ein Schutz der umliegenden Nutzungen gewahrt. Zusätzliche Regelungen auf Festsetzungsebene sind nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung bereitet nicht das Entstehen unverträglicher, erheblicher Beeinträchtigungen vor, insbesondere sind an den umliegenden Immissionsorten keine Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes und der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind in der Planung berücksichtigt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen teilt mit Schreiben vom 19.07.2023 mit, dass von der Landesstraße 832 erhebliche Emissionen ausgehen. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Ziel ist die Weiterentwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nur mittelbar berührt, da sich eine gute Nahversorgung positiv auf die umliegenden Wohnquartiere auswirkt.

### 3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

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

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Es ist Ziel der Planung, den bestehenden Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln. Es soll ermöglicht werden, einen Drogeriemarkt an den Standort anzugliedern. Die Auswirkungen hinsichtlich möglicher Marktverschiebungen sowie die raumordnerische Zulässigkeit finden im Kapitel 3.9 Berücksichtigung.

Die vorgesehene Planänderung mit 1. Erweiterung wird auch Sicht der Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und insbesondere Nahversorgungsstrukturen als positiv bewertet. Der etablierte Versorgungsschwerpunkt soll um ein zusätzliches, in der Gemeinde noch nicht vorhandenes Angebot ergänzt werden. Es wird kein grundsätzlich neuer Standort geschaffen, sondern die bestehende Infrastruktur weiterentwickelt, so dass das Ziel mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf umgesetzt werden kann. Die bestehende Parkplatzanlage kann mitgenutzt werden, die verkehrliche Erschließung des Standorts ist gesichert.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein bisher zu Wohnzwecken genutztes Grundstück überplant. Es handelt sich dabei um ein Einfamilienhaus. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 und wird auch sonst nicht planungsrechtlich gesichert. Es ist dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen und wird nun neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass das Grundstück für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung steht. Die Überplanung eines einzelnen Wohngebäudes wirkt sich nicht erheblich negativ auf die Wohnraumversorgung oder den Ortsteil aus.

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

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz  
Archäologische  
Denkmalpflege

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

Das Plangebiet einschließlich der Erweiterungsfläche befindet sich vollständig in baulicher Nutzung. Der überwiegende Flächenanteil wird als Einzelhandelsstandort mit nutzungstypischen Außenanlagen (Stellplätze, Lieferzufahrten usw.) genutzt und ist annähernd vollständig überbaut. Der Erweiterungsbereich stellt sich als Wohnbaugrundstück dar, das ebenfalls zu deutlichen Teilen nutzungstypische Bebauung aufweist. Es ist von einer weitgehenden Überformung des Untergrunds auszugehen, die archäologische Denkmalfunde unwahrscheinlich werden lässt.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde 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 Planänderung nimmt gegenüber den heutigen Festsetzungen in Hinblick auf das Ortsbild keine relevanten Veränderungen vor. Es bleiben Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 13 m zulässig. Zur Klarstellung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude die Grenzabstände der offenen Bauweise einhalten müssen, aber Längen von über 50 m aufweisen dürfen. Dies entspricht der heutigen Bebauung des Grundstücks. Die Ausweitung des Bauteppichs ermöglicht eine bauliche Erweiterung in Richtung Südosten. Da sich neue Bebauung in diesem Bereich unmittelbar an die bestehenden Gebäude angliedern wird, sind keine erheblichen neuen Entwicklungen zu erwarten.

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

### 3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

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

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Artenschutz), Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Tiere/Pflanzen/  
Artenschutz

Die Planänderung umfasst ein Areal von rund 22.250 m<sup>2</sup>, das zum überwiegenden Teil schon heute als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Eine untergeordnete Teilfläche (rd. 1.940 m<sup>2</sup>) stellt sich als Einzelhausgrundstück mit Hausgarten dar. Die umliegenden Flächen sind vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich grenzt die *Friesoyther Straße (L 832)* an das Gebiet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit einer schon heute hohen baulichen Ausnutzung und Nutzungsintensität ist das Plangebiet schon heute deutlichen Störungen und Immissionen ausgesetzt, die eine Bedeutung des Areals als Habitat für Tiere und Pflanzen stark einschränken. Überplant werden 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. Der überplante Hausgarten kann jedoch grundsätzlich Quartiers- und Habitatfunktionen für siedlungstolerante Arten übernehmen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 Abs. 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.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um eine randliche Eingrünung des Gebiets sicherzustellen. Im Bestand sind entsprechende Grüneinfassungen des Einzelhandelsstandorts schon heute gegeben. Diese werden auch auf die südliche Erweiterungsfläche ausgeweitet. Die verbleibenden Beeinträchtigungen insbesondere infolge der Überplanung des kleinteiligen Gartenareals werden mittels Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Ermittlung des rechnerisch erforderlichen Kompensationsumfangs zeigt der Umweltbericht auf.

Fläche

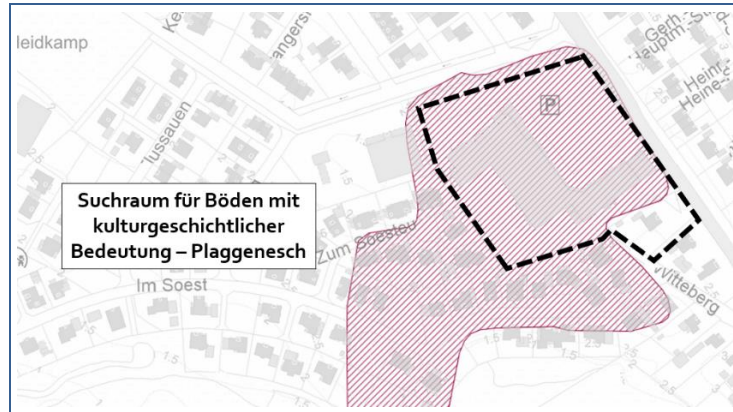
Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits heute mit dem Bebauungsplan Nr. 81 gesichert und entsprechend der getroffenen Festsetzungen bebaut. Lediglich im Bereich der 1. Erweiterung werden auf rund 1.940 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets planungsrechtlich neu beordnet. Es handelt sich um ein bisher als Wohnbaugrundstück genutztes Areal, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Hier wird eine Überformung und zukünftig bauliche Nutzung zu Einzelhandelszwecken vorbereitet.

Es wird nur in solchem Umfang Fläche in Anspruch genommen, wie für die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandorts benötigt wird. Die Planung nimmt keine unbebauten Flächen in Anspruch, sondern entwickelt bereits bebaute, innerörtliche Gemeindeteile entsprechend der aktuellen städtebaulichen Ziele der Gemeinde weiter. Für das Schutzgut Fläche werden damit keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Es werden alle Möglichkeiten einen sparsamen Flächenumgangs ausgeschöpft. In der Summe ermöglicht das Planvorhaben lediglich auf einer untergeordneten Teilfläche eine verdichtete Bebauung. Dies ist jedoch eher aus Sicht des Schutzgutes Boden als des Schutzgutes Fläche bedeutsam.

## Boden

Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 22.250 m<sup>2</sup> auf, die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Für 20.310 m<sup>2</sup> besteht diese Festsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung schon heute. Der Bereich der 1. Erweiterung mit einer Fläche von rd. 1.940 m<sup>2</sup> liegt bisher im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich um ein Wohngebäude auf einem Grundstück mit Hausgarten.

Abb. 7 Suchräume für schutzwürdige Böden (Nibis-Kartenserver / LBEG)



Der heute schon als Einzelhandelsstandort entwickelte Teilbereich des Plangebiets sowie einige südlich davon gelegene Flächen sind als Suchraum für schutzwürdige Böden<sup>7</sup> – Plaggensch verzeichnet.

Der Suchraum umfasst eine Fläche, die heute schon vollständig baulich in Anspruch genommen wurde und mit dem bestehenden Planungsrecht gesichert ist. Das kulturhistorisch gewachsene Geländere relief sowie der für den Plaggensch typische Bodenaufbau wurden dabei vermutlich vollständig überformt. Der Erweiterungsbereich liegt nicht mehr innerhalb des dargestellten Suchraums. Der Suchraum steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Schon heute ist im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen, auszugehen. Der schon zu Einzelhandelszwecken genutzte Bereich weist einen sehr hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad auf. Die Erweiterungsfläche ist als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus ebenfalls baulich vorgeprägt. Auch hier ist von Bodenaustausch und -verdichtung auszugehen. Die Planung ermöglicht zukünftig eine noch intensivere Inanspruchnahme der Fläche, sieht jedoch auch Teile als Fläche für die Wasserwirtschaft sowie für Anpflanzungen vor, womit die Auswirkungen zumindest minimiert werden.

Die Gemeinde Barbel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Planung bereitet die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts vor. Dies kann nur mittels zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erfolgen, die jedoch auf eine kleine Teilfläche beschränkt wird. Es wird ein Grundstück überplant, das heute bereits Bebauung und damit die benannten Vorbelastungen des Schutzgutes Boden aufweist. Das Planziel zur Stärkung des Einzelhandels wird von der Gemeinde höher gewichtet, als die ausgelösten und unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die negativen Auswirkungen werden, soweit zur Umsetzung des Planziels möglich, begrenzt und finden darüber hinaus im Zuge der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

## Wasser

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bebaut und versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über Regenwasserkanäle einer südwestlich des Plangebiets gelegenen Rückhaltung zugeführt. Im Bereich der Bestandslagen werden keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand ermöglicht, so dass sich auch für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen ergeben.

Neu überplant wird ein Einzelhaus auf einem Grundstück mit Hausgarten, auf dem zukünftig ein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist. Anfallendes Oberflächenwasser versickert auf dieser Fläche. Mit der Überplanung dieses Bereichs nimmt die Planung Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird in Folge der Planung erheblich beeinträchtigt.

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

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 zusätzlich anfallende Oberflächenwasser innerhalb eines Rückhaltebereichs zu sammeln und von dort gedrosselt in das bestehende Entwässerungssystem einzuleiten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können damit vermieden werden.

#### Luft/Klima

Infolge der Planung ist im Erweiterungsbereich eine Veränderung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. In Folge des zulässigen höheren Versiegelungsgrads kann die Bebauung gegenüber der heutigen Nutzung einen höheren Flächenanteil einnehmen, was immer zu z. B. lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderten Windströmen führen kann. Für den deutlich größeren Teil des Plangebiets werden gegenüber dem heutigen Zustand keine Veränderungen ermöglicht. Die Schutzgüter Luft und Klima sind nur geringfügig von der Planänderung betroffen. Es überwiegt das Interesse der Gemeinde, den zentral gelegenen Nahversorgungsstandort weiterzuentwickeln.

#### Landschaftsbild

Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind auf der innerörtlich gelegenen Fläche nicht betroffen. Es werden keine Veränderungen ermöglicht, die sich negativ auf das Landschaftsbild ausüben können. Die hochwertigen Bereiche in Soestenähe, die ebenfalls mit dem Bebauungsplan Nr. 81 gesichert werden, werden mit der Planänderung nicht berührt.

#### Minimierung / Ausgleich / Ersatz

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme eines Wohnbaugrundstücks mit Hausgarten vor. Schon heute besteht hier eine Bebauung, die zulässige Nutzungsintensität wird jedoch mit der Aufstellung des Bebauungsplans deutlich erhöht. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern im Plangebiet keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich durch die Planung auf Ebene des Bebauungsplans ein Wertpunktedefizit von rund 1.494 Wertpunkten.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe ist eine Zuordnung des Vorhabens zum gemeindlichen Kompensationsflächenpool an der *Oldenburger Straße/nördlich der Möwenstraße* vorgesehen. Das Kompensationserfordernis von insgesamt 1.494 Wertpunkten kann innerhalb des Kompensationsflächenpools bestehend aus dem Flurstück Nr. 164/17, Flur 16, Gemarkung Barbel umgesetzt werden, in dem Grünlandextensivierung betrieben wird. Es handelt sich um gemeindliche Flächen, die schon in anderen Planverfahren als Kompensationsfläche herangezogen wurden. Die Gemeinde stellt die dauerhafte, fachgerechte Unterhaltung sicher.

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

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

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden. Wie gutachterlich nachgewiesen, können die Anforderungen des Lärmschutzes mit organisatorischen Maßnahmen eingehalten werden (siehe Kapitel 3.1).

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

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten. Das Gebiet ist annähernd vollständig bebaut, archäologische Funde wurden dabei nicht gemacht. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

#### ■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 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 Abs. 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. Mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung müssen Neubauten, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31.12.2022 mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Eigenständige Festsetzungen sind dafür nicht erforderlich. 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 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung Einzelhandel, werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die das Entstehen von Risikobetrieben oder anderen, potentiell gefährlichen Nutzungen erwarten lassen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets sind keine Betriebe bekannt, von denen besondere Gefahren für das Plangebiet ausgehen oder wegen derer besondere Regelungen zur Vorsorge gegen schwere Unfälle oder Katastrophen erforderlich sind.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Die Belange des Klimaschutzes sind bei allen Planvorhaben in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Die Planung erfasst zum überwiegenden Teil eine Fläche, die schon heute langjährig in intensiver baulicher Nutzung als Einzelhandelsstandort ist. Das Baugrundstück weist einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf. Im Norden sind großflächige Parkplatzareale angelegt, die zum Teil Baumpflanzungen und kleinere Grünareale aufweisen. Randlich ist das Areal mit Hecken und kleineren Baumreihen eingefasst.

Die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Plangebiets zielt auf eine Ausweitung des Einzelhandelsareals in Richtung Süden ab. Auf einer Fläche von rund 1.940 m<sup>2</sup> wird ein bislang für Wohnbebauung genutztes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen und ebenfalls als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. In Folge dessen ist von der Entfernung von Grünbeständen (randliche Eingrünung des heutigen Marktstandortes, Bewuchs des Hausgartens) und zusätzlicher Versiegelung auszugehen. Diese zur Umsetzung des Planziels erforderlichen Maßnahmen können sich negativ auf die Belange des Klimaschutzes auswirken.

Da für die Umsetzung des Planziels ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich ist, bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten, den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Die Festsetzungen zur Eingrünung der Gebietsränder werden auf die Erweiterungsfläche übertragen. Das Plangebiet ist

gegenüber den angrenzenden Flächen mit Hecken- und Baumpflanzungen einzufassen. Dies kann anteilig den Verlust der überplanten Grünstrukturen kompensieren.

Für die Wasserwirtschaft wird im südlichen Plangebiet ein Areal festgesetzt, in dem nach Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts ein Rückhaltebereich entstehen soll. Das anfallende Oberflächenwasser soll hier offen gesammelt werden, wodurch es kleinräumig zu Verdunstung und Versickerung kommen kann, was sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirkt.

Es werden keine gesonderten Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen. Schon im Bestand zeigt sich, dass auf den großen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet wurden. Mit den Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung (§ 32a NBauO) wird zudem unabhängig von Festsetzungen in Bebauungsplänen bestimmt, dass neu errichtete Gebäude bestimmte Mindestanteile ihrer Dachfläche für die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen nutzen müssen.

Die Planänderung- und Erweiterung soll die Weiterentwicklung eines bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandortes ermöglichen. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage, die für viele umliegende Anwohner zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf kurzen Wegen erreicht werden kann. Die Stärkung von Strukturen im Bestand ist im Gegensatz zu einer vollständigen Neuplanung als positiv zu bewerten. Parkplatzflächen können gemeinsam genutzt werden, die Neuinanspruchnahme von Fläche wird minimiert. Im konkreten Planfall kann ein neuer und für die gemeindliche Versorgung bedeutsamer Nutzungstyp (Drogeriemarkt) an eine Bestandslage angebunden werden. Der erforderliche Flächenbedarf fällt dabei mit weniger als 2.000 m<sup>2</sup> deutlich geringer aus, als ein typischer Einzelstandort für die Nutzung. Zusätzlich beschränkt sich die Flächeninanspruchnahme auf ein schon heute baulich genutztes Grundstück. Die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung werden damit weitgehend ausgeschöpft.

Weitere Minderungsmaßnahmen innerhalb der Fläche werden nicht erkannt. Zusätzliche Maßnahmen des Klimaschutzes können nicht umgesetzt werden. Die verbleibenden Auswirkungen werden in der Abwägung hinter der Zielsetzung der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes zurückgestellt.

### 3.9 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung

#### § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

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

#### Einzelhandel

Im Einzelhandelskonzept<sup>8</sup> der Gemeinde Barbel wird beschrieben, dass das Angebot im Sortiment Drogeriewaren bislang ausschließlich in den Fachabteilungen der Supermärkte und Discounter vorhanden ist. Ein eigenständiger Drogeriemarkt ist bisher nicht vertreten, weshalb das Angebotspektrum hier für ein Grundzentrum als lückenhaft beschrieben wird (siehe Kapitel 3.12). Die Gemeinde hat daher ein hohes Interesse, die Ansiedlung eines solchen Marktes zu ermöglichen.

Weder auf Ebene der vorbereitenden noch der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung. Der Gemeinde ist jedoch ein konkretes Entwicklungsinteresse für die Umsetzung eines Drogeriemarktes am Standort bekannt. In Kenntnis dieses Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>9</sup> erstellt, die untersucht, wie sich ein entsprechendes Vorhaben auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt. Dabei wurden insbesondere auch die Anforderungen der Landesraumordnung überprüft (siehe Kapitel 2).

Die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche stellen sicher, dass auch bei maximaler Ausnutzung nur solche zusätzlichen Vorhaben innerhalb des Plangebiets zulässig sind, die nach den Vorgaben der Landesraumordnung als verträglich zu bewerten sind. Der bestehende Einzelhandelsstandort bleibt gesichert, die derzeitigen Festsetzungen werden übernommen und beibehalten, so dass hier keine nachteiligen Veränderungen auftreten. Erhebliche negative Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte sind entsprechend der Erhebungen und Berechnungen der Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten. Somit trifft der Bebauungsplan geeignete

<sup>8</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Barbel, Köln, 24.01.2023

<sup>9</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes in Barbel, Köln, 31.05.2023

Festsetzungen, um die beabsichtigte Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandelsangebots zu ermöglichen, aber auch negative Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur auszuschließen. Das Ziel, eine angemessene und verträgliche Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts *Krumme Kamp* zu ermöglichen und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts vorzubereiten, wird mit den getroffenen Festsetzungen erreicht und führt nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen in den bestehenden Barßeler Einzelhandelslagen sowie den umliegenden Gemeinden. Die Belange des Einzelhandels sind in der Planung berücksichtigt.

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

##### Landwirtschaft

Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen bereits heute als Einzelhandelsstandort in Nutzung. Der Bereich der 1. Erweiterung erfasst ein innerörtlich gelegenes Einfamilienhausgrundstück. Landwirtschaftliche Flächen werden von der Planung nicht berührt.

Die 4. Änderung mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans erlauben kein näheres Heranrücken an landwirtschaftliche Hofstellen oder Tierhaltungsanlagen. Es treten damit keine Einschränkungen hinsichtlich möglicher Erweiterungen für umliegende Betriebsstandorte auf. Die Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

##### 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 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Als vorbereitender Planschritt zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts kann die Planänderung und -erweiterung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

##### Technische Ver- und Entsorgung

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

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Mit Schreiben vom 10.08.2023 teilt der OOWV mit, dass ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz sowie an das Abwasserentsorgungsnetz möglich ist. Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen, Anforderungen des Leitungsschutzes, technischen Regelungen und Normen werden berücksichtigt. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.
- Der **Brandschutz** Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Der Nutzung entsprechend ist 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 Grundschutz erforderlich. Dies wird auch vom Landkreis Cloppenburg mit Schreiben vom 09.08.2023 bestätigt. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Es ist auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Mit Schreiben vom 10.08.2023 weist der OOWV als örtlicher Wasserversorger darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trink-

wasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Die beiden nächstgelegenen, bestehenden Hydranten in diesem Umkreis können bei Einzelentnahme 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitstellen. Wenn vier Hydranten im Umkreis in Ansatz gebracht werden, werden maximal 175 m<sup>3</sup>/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar am Hydranten erreicht. Die benötigte Grundschutzmenge von 192 m<sup>3</sup>/h kann auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht vollständig aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gedeckt werden. Es verbleibt eine Fehlmenge von mindestens 17 m<sup>3</sup>/h, die nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Die Gemeinde hat den Vorhabenträger auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Einrichtung eines Löschwasserbrunnes unter Berücksichtigung aller technischen und rechtlichen Anforderungen zur Deckung des verbleibenden Löschwasserbedarfs anzunehmen. 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 Ausbauunternehmer 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 Abs. 6 Nr. 8 f 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.

### 3.10 Belange des Verkehrs

#### § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

#### Externe Erschließung

Das Gebiet liegt an der *Friesoyther Straße (L 832)* und wird über die von dieser abgehenden Straße *Am Krumme Kamp* erschlossen. Für die Einfahrt in *Am Krumme Kamp* besteht auf der L 832 eine Linksabbiegespur. Direkte Zufahrten zu den Kundenparkplätzen zur L 832 existieren nicht. Das Gebiet liegt verkehrsgünstig und zentral innerhalb der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich auf gesamter Länge innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Gemeinde Barbel, so dass keine Anbauverbote und Baubeschränkungszone bestehen. Der Beginn der Ortsdurchfahrt liegt südlich des Plangebiets, auf Höhe der *Schillerstraße*, was mit Festsetzungsverfügung vom 12.06.2012 vom Landkreis Cloppenburg bestimmt wurde.

#### Interne Erschließung

Verkehrsflächen zur internen Gebietserschließung sind aufgrund der Plangebietsgröße nicht erforderlich. Die Kundenstellplätze bleiben in ihrer heutigen Ausdehnung und Lage erhalten. Die Zufahrt zu diesen Flächen erfolgt weiter über *Am Krumme Kamp*, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 832 gewahrt bleibt. Ein Sichtdreieck im Kreuzungsbereich *Am Krumme Kamp/L 832* wird aus dem bestehenden Bebauungsplan in die 4. Änderung und 1. Erweiterung übernommen.

Schon heute besteht im Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung eine Zufahrt, die auf die L 832 mündet. In der Begründung zu dieser Planänderung ist dargelegt, dass die Herstellung der Zufahrt mit der Straßenbaubehörde abgestimmt wurde. Sie liegt im Süden des heutigen Einzelhandelsgrundstücks, südlich des Baukörpers. In diesem Bereich ist eine Erweiterung der Baugrenzen vorgesehen. Die heutige Zufahrt muss aus diesem Grund weiter nach Süden verlegt werden. Die Bestandszufahrt wird dabei aufgehoben und durch eine neue Zufahrt ersetzt. Für die Belange der Erschließung und der Verkehrssicherheit ergeben sich keine neuen Anforderungen, da es sich um eine kleinräumige Anpassung handelt.

Zur Verlegung der Zufahrt teilt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen mit Schreiben vom 19.07.2023 mit, dass für die direkte Erschließung der Anlieger an die L 832 gemäß § 18 Abs. 1 NStrG innerhalb der Ortsdurchfahrt die Gemeinde zuständig ist. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L 832 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten. Die Gemeinde wird die benannten Hinweise bei der Ausführung berücksichtigen bzw. mit dem Vorhabenträger die Einhaltung abstimmen. Da die Lage der Zufahrt im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt wird, kann eine zeichnerische Aufnahme des Sichtdreiecks nicht erfolgen.

#### Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbaulagen umgeben. Aufgrund der Nachbarschaft und seiner innerörtlichen Lage ist es auch für den nicht motorisierten Verkehr gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „*Am Krumme Kamp*“ befindet sich im Kreuzungsbereich der L 832 mit der gleichnamigen Straße.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Erschließung des Plangebiets sichergestellt. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können gewährleistet werden. Die Belange des Verkehrs finden in der Planung Berücksichtigung.

### 3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

#### § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

#### Rüstungs- altlasten

Die Planung erfasst nur Bereiche, die schon heute planungsrechtlich gesichert bzw. im Bereich der 1. Erweiterung in bestehender baulicher Nutzung befindlich sind. Es sind keine Kampfmittelfunde im Plangebiet oder dessen Umgebung bekannt.

Mit Schreiben vom 18.07.2023 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Plangebiet die Durchführung einer Luftbildauswertung empfohlen wird. Eine solche Auswertung hat bislang nicht stattgefunden, es wurden auch keine Sondierungen oder Räumungen auf der Fläche vorgenommen, so dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Die Gemeinde empfiehlt den privaten Vorhabenträgern, eine solche Luftbildauswertung vor der Umsetzung von Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die Bearbeitungszeit aktuell rund 16 Wochen ab Antragstellung benötigt, so dass eine rechtzeitige Beauftragung berücksichtigt werden sollte.

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.

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

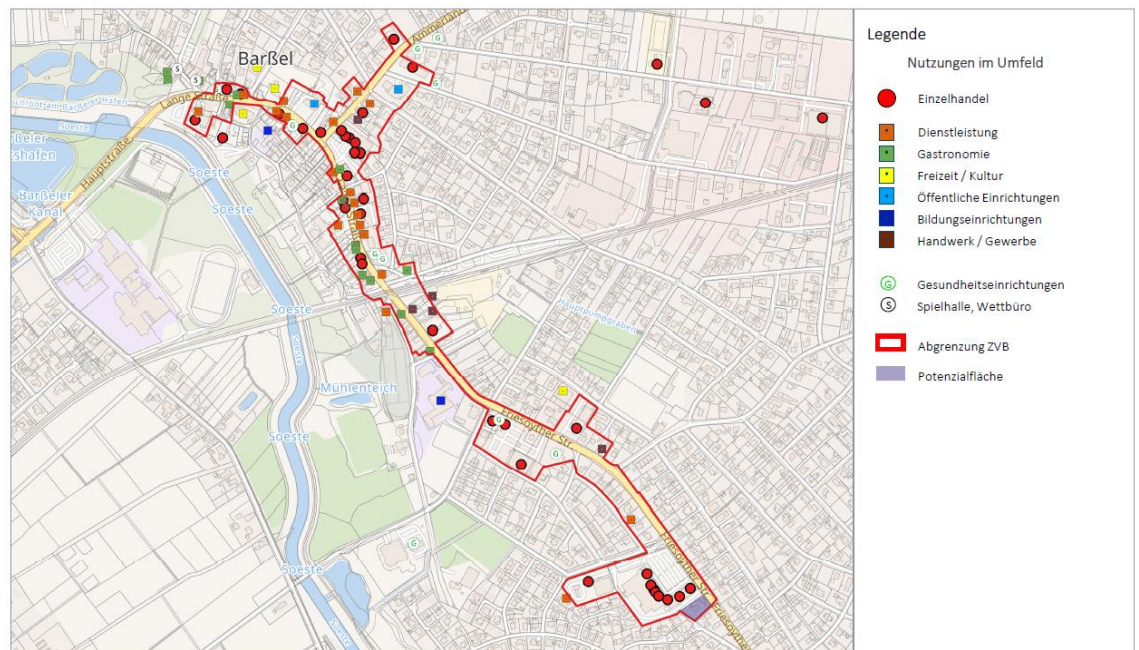
#### Einzelhandels- konzept

Für die Gemeinde Barbel liegt ein Einzelhandelskonzept<sup>10</sup> vor, das vom Rat in seiner Sitzung am 22.03.2023 beschlossen wurde. Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet Anfragen zu Entwicklungsmöglichkeiten. Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung werden der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche benannt. Für die Erstellung des Konzepts wurden alle örtlichen Einzelhandelsbetriebe erhoben und die Nutzungen in der Ortsmitte und den angrenzenden Räumen erfasst. Das Einzelhandelsangebot für die Gemeinde Barbel wird wie folgt beschrieben:

Hinsichtlich der Versorgung im Lebensmitteleinzelhandel besteht mit den in der Gemeinde Barbel ansässigen Supermärkten und Discountern ein sehr gutes Angebot. Die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Art wird als nicht erforderlich erachtet. Das Angebot von Drogeriewaren verteilt sich allerdings bisher ausschließlich auf die Fachabteilungen in den Supermärkten und Discountern. Ein eigenständiger Drogeriemarkt ist nicht vertreten. Das Angebotsspektrum wird in dieser Branche für ein Grundzentrum als lückenhaft beschrieben, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit bereits entsprechende Angebote vor Ort bestanden (Schlecker, Ihr Platz). Die Versorgung mit weiteren periodischen Sortimenten (Apotheken, Blumen, Pflanzen, Tiernahrung) wird als gut bewertet. Auch die Sortimente des aperiodischen Bedarfs weisen nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzepts einen guten Besatz auf.

Des Weiteren wird im Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde definiert.

Abb. 8 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte



Im Süden reicht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dabei bis zum bestehenden Einzelhandelszentrum *Krumme Kamp*. Die mit der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 überplante, kleinteilige Erweiterungsfläche in Richtung Süden wird als Potentialfläche berücksichtigt und stellt den südlichen Abschluss des Versorgungsbereichs dar.

Die Planung steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Barbel. Die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 zielt darauf ab, dem benannten Defizit im Angebotssektor Drogeriemarkt entgegenzuwirken. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst den bestehenden Marktstandort mit geringfügigen Erweiterungspotentialen, so dass das zentrenrelevante Sortiment der Drogeriewaren hier verträglich vorgesehen werden kann.

Weitere relevante städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

#### Hochwasser- schutz

Entsprechend der Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel der Raumordnung).

Der Änderungs- sowie der Erweiterungsbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets, eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die nächstgelegene Verordnungsfläche eines Überschwemmungsgebiets befindet sich an der beidseitig eingedeichten Soeste, etwa 220 m südlich vom Plangebiet entfernt.

#### Gewässer

Im Plangebiet oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

#### Oberflächen- entwässerung

Die Planänderung erfasst einen bereits entwickelten Einzelhandelsstandort, der einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Nach den getroffenen Festsetzungen können bis zu 90 % der Fläche versiegelt werden. Dies wird mit der 1. Erweiterung auch auf ein angrenzendes Grundstück aufgeweitet, das heute noch eine geringere Versiegelung aufweist (Einzelhaus mit Hausgarten).

Um geeignete Maßnahmen zu entwickeln, wie mit dem zusätzlich anfallendem Oberflächenwasser auf den neu versiegelten Flächen umgegangen werden kann, wurde ein Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung erstellt und mit dem Landkreis, untere Wasserbehörde vorabgestimmt.

Auf dieser Grundlage wurden dann die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigungsplanung<sup>11</sup> ausgearbeitet. Dieses weist nach, dass das zukünftig zusätzlich innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser mit geeigneten Maßnahmen in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Es ist vorgesehen, das auf den Dach- und Pflasterflächen anfallende Regenwasser einer Mulde am südlichen Gebietsrand zuzuführen, wo es zwischengespeichert und über einen Drosselschacht abgeleitet wird. Dieser kann an die bestehenden Entwässerungsleitungen der heutigen Baufläche angeschlossen werden. Das Wasser wird gedrosselt an das Leitungssystem abgegeben, von wo es der Vorflut zugeleitet wird.

Nach Ausführen des Entwässerungskonzepts wird ein Stauvolumen von 50 m<sup>3</sup> benötigt. Das vorgesehene Rückhaltebecken, das als flache Mulde ausgeführt werden soll, weist dieses Volumen nach und hält bis zum maximalen Einstau darüber hinaus weitere 55 m<sup>3</sup> Leistungsreserven vor, so dass auch bei Extremereignissen eine Überflutungssicherheit gewährleistet bleibt. Das heutige Leitungsnetz ist geeignet, die zusätzlichen, gedrosselt abgegebenen Einleitungsmengen aufzunehmen. Gegenüber dem heutigen Zustand entsteht sogar eine geringe Entlastung, da Teile der bisher in Ansatz gebrachten Flächen der bestehenden Feuerwehrezufahrt (400 m<sup>2</sup>) überplant und bei der Neuberechnung im Rückhaltebereich berücksichtigt werden.

Das Vorhaben ist als Regenrückhaltebecken berechnet und hält die erforderlichen Einstauvolumen vor. Die wasserwirtschaftliche Konzeption weist jedoch auch darauf hin, dass mit einer leichten Anhöhung der Ein- und Ausläufe bei schwächeren Regenereignissen eine überwiegende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort erreicht werden kann, was sich insbesondere in den Sommermonaten positiv auswirkt. Im Bereich der Mulde wird das Gelände aufgrund der jetzigen Senke in der Topographie aufgefüllt und der neuen Planung bzw. der Nachbarbebauung angepasst. Die Anfüllung beträgt im Maximum ca. 50 cm, auf die gesamte Fläche betrachtet ergibt sich eine mittlere Auftraghöhe von ca. 25 cm. Die Anfüllung betrifft hier lediglich die Seitenbereiche bzw. die Dammschulter des Beckens. Die geplante Sohle ist nahezu geländegleich, hier beschränken sich die Erdarbeiten auf geringfügige Profilierung zur Ebenheit. Ein Baugrundgutachten für das Areal<sup>12</sup> liegt vor und wird in der Planung berücksichtigt.

Der in den technischen Regelwerken vermerkte Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m zwischen Sohle Versickerungseinheit und Grundwasserhorizont kann eingehalten werden. Auf Ausführungsebene ist die Einhaltung der Grundwasserabstände sicherzustellen und dafür Sorge zu tragen, dass der Grundwasserhorizont nicht angeschnitten wird.

Der Bebauungsplan setzt zur Umsetzung dieser Maßnahme eine Fläche für die Wasserwirtschaft fest, innerhalb derer die erforderlichen baulichen Maßnahmen realisiert werden können. Auf Ebene der Bauleitplanung ist damit sichergestellt, dass für das Erweiterungsvorhaben geeignete Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser realisiert werden können und hierzu in ausreichendem Umfang Flächen zur Verfügung stehen. Innerhalb der Bestandsflächen tritt keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand ein, Änderungen am bestehenden System sind nicht vorgesehen. Alle Maßnahmen sind im Vorfeld der Realisierung rechtzeitig bei der zuständigen Behörde zu beantragen und ggf. abzustimmen. Änderungen gegenüber dem hier dargelegten System sind dabei prinzipiell möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung innerhalb der Bauflächen sicher abgegolten werden können und genehmigungsfähig sind.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft sind in der Planung berücksichtigt.

### 3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

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

11 Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung: Erläuterungsbericht für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal im Zuge einer Erweiterung eines Einkaufszentrums um einen Drogeriemarkt, Ortsteil Barbel; Landkreis Cloppenburg; Garrel, 07/2023

12 Ingenieurbüro Norman Jungebloed GmbH, Projekt Nr. 23.1098, 03.04.2023



### 3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

#### § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen schon heute in Nutzung als sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, der durch nutzungstypische Bebauung, Parkplatz- und Anlieferungsflächen geprägt ist. An den Gebietsrändern und innerhalb der Parkplatzflächen finden sich kleinere Grünstrukturen. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Versiegelung von bis zu 90% der Flächen zu. Dies ist erforderlich, um flächeneffizient die baulichen Voraussetzungen für die Nutzung geschaffen werden können, steht aber auch einer weiteren Durchgrünung des Plangebiets entgegen.

Die Planänderung erweitert das Plangebiet um eine bisher als Wohnbaugrundstück mit Hausgarten genutzte Fläche. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Versiegelungsgrad für die Erweiterungsfläche werden aus der Bestandsplanung übernommen. Es stehen in der innerörtlichen Lage nur begrenzte Flächen zur Verfügung, weshalb der hohe Ausnutzungsgrad im Sinne der Flächeneffizienz beibehalten wird.

Am südlichen Rand des Plan- und Erweiterungsgebiets wird eine Eingrünung festgesetzt. Auch der bestehende Plan sah eine Eingrünung des Gebietsrands vor. Ebenfalls soll in diesem Bereich eine Fläche für die Regenrückhaltung angelegt werden, die zwar als technisches Bauwerk ausgeführt, jedoch in Form einer Grünfläche hergestellt wird. Damit wird ein begrünter Übergangsbereich zwischen dem stark bebauten Betriebsgrundstück und der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

Ein höherer Grünanteil im Plangebiet lässt sich mit dem verfolgten Planziel nicht umsetzen. Die Freihaltung größerer Grünareale würde eine Vergrößerung des Plangebiets erfordern, um die für die Einzelhandelsentwicklung erforderlichen Bauflächen schaffen zu können. Südlich des Änderungsbereichs, in den Soeste näher gelegenen Bereichen, bestehen großflächige und zusammenhängende Grün- und Freilandareale, die aus naturschutzfachlicher, kleinklimatischer und wasserwirtschaftlicher Sicht von hoher Bedeutung sind.

Der Belang wird im Plangebiet berücksichtigt, die angestrebte Einzelhandelsentwicklung jedoch höher gewichtet, als die Umsetzung eines größeren Anteils von Freiflächen. Die Umsetzung eines höheren Durchgrünungsgrades auf Vorhabenebene (Begrünung von Stellplätzen, Dachbegrünung o. ä.) ist nicht ausgeschlossen, wird aber nicht verbindlich vorgegeben.

## 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 „Einzelhandel“** festgesetzt, in dem Einzelhandelsnutzungen mit Begrenzung der Verkaufsflächenzahl zugelassen werden, die den Ausführungen der Auswirkungsanalyse für den Einzelhandel entsprechen. Die Festsetzung orientiert sich dabei am bestehenden Bebauungsplan. Die maximale Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte wird entsprechend der im Jahr 2016 erteilten Ausnahmegenehmigung erhöht (zukünftig max. 1.982,5 m<sup>2</sup>), die Festsetzungen für Lebensmitteldiscounter sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe bleiben unverändert (1.110 m<sup>2</sup> / insg. max. 620 m<sup>2</sup> bei einer höchstzulässigen Einzelfläche von 500 m<sup>2</sup>). Neu hinzu kommen Drogeriemärkte mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 725 m<sup>2</sup>. Die zulässige Verkaufsfläche für Textildiscounter wird auf maximal 741 m<sup>2</sup> erhöht.

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 (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** bleibt auf **13,0 m** begrenzt (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird entsprechend der bestehenden Festsetzungen weiterhin mit 0,8 festgesetzt und darf, ebenfalls wie im Bestandsplan, durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um weitere 10 % überschritten werden. Auf dem innerörtlich gelegenen und allseitig durch Bestandsbebauung begrenzten Grundstück ist es erforderlich, eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit zu schaffen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Zur Begrenzung der maximalen baulichen Nutzung durch Gebäude wird eine höchstzulässige **Geschossfläche (GF) von 8.000 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

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

#### 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. Schon das Bestandsgebäude weist eine Länge von rund 100 m auf (siehe textliche Festsetzung § 3).

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Für den größten Teil des Baugrundstücks werden die bestehenden Baugrenzen übernommen und in die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Plans überführt. Im Bereich der Erweiterung im Südosten wird der Bauteppich so erweitert, dass Raum für die angestrebten Nutzungsergänzungen zur Verfügung steht. Dabei sind sie so abgegrenzt, dass ein zu dichtes Heranrücken an die zukünftige Nachbarbebauung nicht möglich ist.

Die Regelung, dass zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie im Abstand bis 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche keine Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden dürfen, wird aus dem Bestandsplan übernommen (siehe textliche Festsetzung § 4).

#### Grünordnung

Die Regelungen zur Zahl der umzusetzenden **Baumpflanzungen je Parkplatz** wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Pro 7 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, mindestens 25 % der Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen, was eine anteilige Begrünung und das Freihalten von Offenbodenbereichen im Bereich des Parkplatzes sicherstellt (siehe textliche Festsetzung § 6).

Die bestehenden Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Plangebiets werden weitgehend aus dem Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche weisen eine Bepflanzung mit Hecken und zum Teil Gehölzen auf, die mittels Erhaltungsfestsetzung weiterhin gesichert werden.

Am südlichen Gebietsrand sowie begleitend zur östlich gelegenen *Friesoyther Straße* werden ergänzend **Anpflanzgebote** festgesetzt, um die Grünstrukturen auch im Bereich der Erweiterung fortzuführen. Nach Süden, zu den angrenzenden Wohnarealen, wird ein begrünter Abschluss geschaffen. Bei der Anlage der Neuanpflanzungen sind die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrechts zu berücksichtigen. Insbesondere Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Abstandsvorgaben dauerhaft eingehalten werden (siehe textliche Festsetzung § 7).

#### Oberflächenentwässerung

Im südlichen Plangebiet wird eine **Fläche für die Wasserwirtschaft** festgesetzt. Entsprechend der Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts für den Erweiterungsbereich soll hier ein Rückhalteraum für das im Süden anfallende Niederschlagswasser angelegt werden, aus dem eine Ableitung in die Vorflut erfolgt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um den durch die Planänderung ausgelösten Veränderungen des Wasserhaushalts entgegenzuwirken (siehe textliche Festsetzung § 8).

#### Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der im Süden gelegenen Straße *Am Witteberg* und deren Verlängerung in Form eines schmalen Stichweges wird ein **Zu- und Abfahrtsverbot** für den motorisierten Verkehr erlassen. Weder Kunden-, Beschäftigten oder Lieferverkehr soll die Wohnstraße für die Anfahrt des Plangebiets nutzen. Ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer dürfen Zufahrten angelegt werden.

Klarstellend wird zudem bestimmt, dass die festgesetzten Anpflanz- bzw. Pflanzhaltungsfestsetzungen nicht für die Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden dürfen (siehe textliche Festsetzung § 9).

Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen **Festsetzungen zum Immissionsschutz** werden übernommen. Im westlichen Plangebiet bleibt eine Lärmschutzwand zur Abschirmung einer Anlieferungszone festgesetzt. Zudem wird bestimmt, dass die Fahrflächen mit lärmarmen Pflasterung herzustellen sind (siehe textliche Festsetzung § 10).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 5.178,5 m<sup>2</sup> einzuhalten. Es sind Einzelhandelsbetriebe bei Berücksichtigung folgender Verkaufsflächenobergrenzen zulässig (§ 11 BauNVO):

- Verbrauchermärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.982,5 m<sup>2</sup>;
- Lebensmitteldiscountmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.110m<sup>2</sup>;
- Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 725 m<sup>2</sup>;
- Textildiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 741 m<sup>2</sup>;
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 620 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche eines Betriebes darf dabei maximal 500 m<sup>2</sup> betragen.

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 Firsthöhe

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

### § 3 Abweichende Bauweise

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

### § 4 Garagen und Nebenanlagen

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) in einem Abstand bis 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

## § 5 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Gesamtversiegelung von 90 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## § 6 Begrünung der Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

Mindestens 25 % der anzupflanzenden Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## § 7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Rotbuchenhecke anzulegen. 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. Es sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 100 cm aufweisen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

In Ergänzung sind im Abstand von 8 m zueinander Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pflanzliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). 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.

Die Bereiche, die nicht durch die Hecken- oder Baumpflanzung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungsgebot für Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind binnen Jahresfrist gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

## § 8 Oberflächenentwässerung

Die Fläche für die Wasserwirtschaft dient der Rückhaltung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

## § 9 Zu- und Abfahrtsverbot

Im Bereich des zeichnerisch ausgewiesenen Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist das Anlegen von Zufahrten für den motorisierten Verkehr nicht zulässig. Es dürfen Zugänge für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden.

Die umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB dürfen nicht durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

## § 10 Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen muss bei Errichtung einer Laderampe eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,75 m, einem Mindestschalldämmmaß von  $R_w > 24$  dB und einer Gesamtlänge von 31 m aufgestellt werden. Die Lärmschutzwand verläuft parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze und ist baulich am Ende der Laderampe an die südwestliche Gebäudeaußenwand anzuschließen. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße Am Krumme Kamp.

Als Fahrbahnbelag wird ebenes Pflaster ohne Fase mit maximal 3 mm Fuge festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 5 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

**Archäologische 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 / 20576615 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.

**Leitungsträger** – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

**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 zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barbel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

**Teilaufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieser 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Barbel (Krumme Kamp)“ außer Kraft gesetzt.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
<b>PlanSiG</b>	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist
<b>NKlimaG</b>	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel	22.250 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>22.250 m<sup>2</sup></b>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
01.06.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
26.04.2023	Anpassung des Geltungsbereichs (VA)	
14.07.2023 – 11.08.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
14.07.2023 – 11.08.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

## Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
<b>Gemeinde Barbel, den</b>	<b>Bürgermeister</b>

## B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Barbel plant eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der *Friesoyther Straße*. Die für Zwecke des Einzelhandels nutzbare Baufläche soll erweitert und die zulässige Verkaufsfläche erhöht werden, um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Da dieses Angebotssegment derzeit nicht innerhalb der Gemeinde besteht, kann die Planung zur Stärkung und Sicherung der Angebote des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet beitragen. Dies entspricht den Erkenntnissen des fortgeschriebenen gemeindlichen Einzelhandelskonzepts, das das Angebotspektrum im Bereich Drogerieartikel für ein Grundzentrum als lückenhaft beschreibt. Es ist ein konkretes Entwicklungsinteresse seitens eines privaten Vorhabenträgers bekannt. Hierzu sollen der bestehende Bebauungsplan Nr. 81 geändert und punktuell erweitert sowie der Flächennutzungsplan angepasst werden.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ging seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, die darauf abzielte, dass die Straße *Am Witteberg* dauerhaft von Zufahrtsverkehr zum Einzelhandelsstandort freigehalten werden sollte. Dies ist mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt, daher waren keine inhaltlichen Plananpassungen erforderlich. Bei den Trägern öffentlicher Belange brachte die IHK inhaltliche Rückfragen und Anmerkungen zur Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsvorhabens vor. Diese wurden seitens der Fachgutachter überprüft und zu einem Punkt eine Ergänzung der Planunterlagen vorgenommen. Der Landkreis hatte aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken. Weitere Hinweise des Landkreises betrafen die Ausgleichsbilanzierung, die deshalb überarbeitet wurde sowie Hinweise zu den Grünfestsetzungen, die Wasserwirtschaft und die Löschwasserversorgung (Ergänzung in der Begründung). Auch seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise zur technischen Erschließung des Gebiets vorgebracht, die zum Teil in die Begründung aufgenommen wurden, teilweise aber auch nur auf Ebene der Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden in der Begründung ergänzt, ebenso ergänzende Ausführungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Inhaltlich wurden keine wesentlichen Änderungen erforderlich. Die Gemeinde hat für den ausgelösten Ausgleich eine externe Kompensationsfläche (gemeindlicher Kompensationsflächenpool) zugewiesen.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Gesamtergebnis der Abwägung

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 01.06.2022 eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Mit Beschluss vom 24.06.2023 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung und eine Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 14.07.2023-11.08.2023. Die Veröffentlichung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... - ..... (Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange vom .....). Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81 sowie der Feststellungsbeschluss für die 50. Änderung des FNP erfolgten am .....

-----