

Gemeinde Barbel

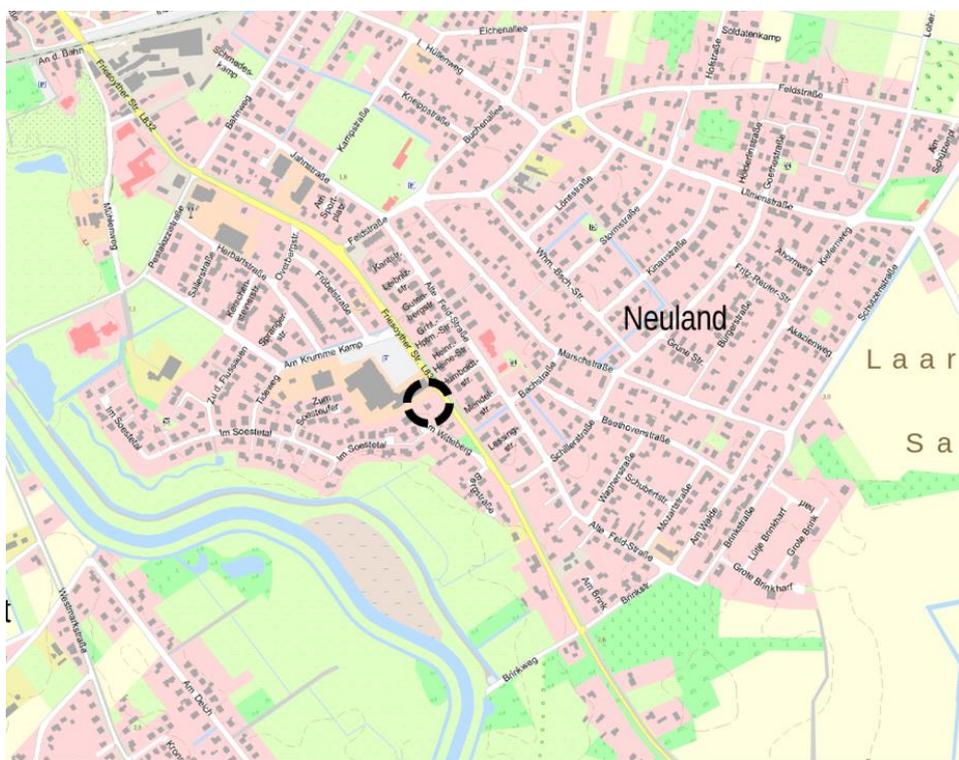
Landkreis Cloppenburg



Begründung

50. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barbel (Krumme Kamp)“



Bildquelle: LGLN 2019

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

A	Begründung	2
1	Anlass, Ziel, Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	7
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	7
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile, zentraler Versorgungsstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	8
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	8
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB	11
3.9	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	12
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	13
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	13
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	14
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	15
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	15
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	15
4	Inhalte der Planänderung.....	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	17
B	Zusammenfassende Erklärung.....	18

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 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, die bestehende Sonderbaufläche Einzelhandel in Richtung Südosten zu erweitern.

Planerfordernis

Der heutige Marktstandort ist mit dem Bebauungsplan Nr. 81 planungsrechtlich gesichert und im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, die im Süden vorgesehene Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Erweiterung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zudem muss das neu überplante Areal erstmalig planungsrechtlich gesichert und der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelnutzungen 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 am 01.06.2022 die Einleitung der 50. Änderung des FNP im Parallelverfahren mit der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Barbel (Krumme Kamp)“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt westlich der *Friesoyther Straße* und südlich der Straße *Am Krumme Kamp*. Es wird ein rund 1.940 m², bislang zu Wohnzwecken genutztes Grundstück überplant. Nördlich angrenzend besteht schon heute ein großflächiger Einzelhandelsstandort.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 50. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen. Eine fachliche Untersuchung² des geplanten

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

2 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

Erweiterungsvorhabens (siehe Kapitel 3.9) weist nach, dass die zu berücksichtigenden raumordnerischen Gebote vom Planvorhaben eingehalten werden und die Entwicklung die Vorgaben der Landesraumordnung erfüllt.

- „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.

- „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.“

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)

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.

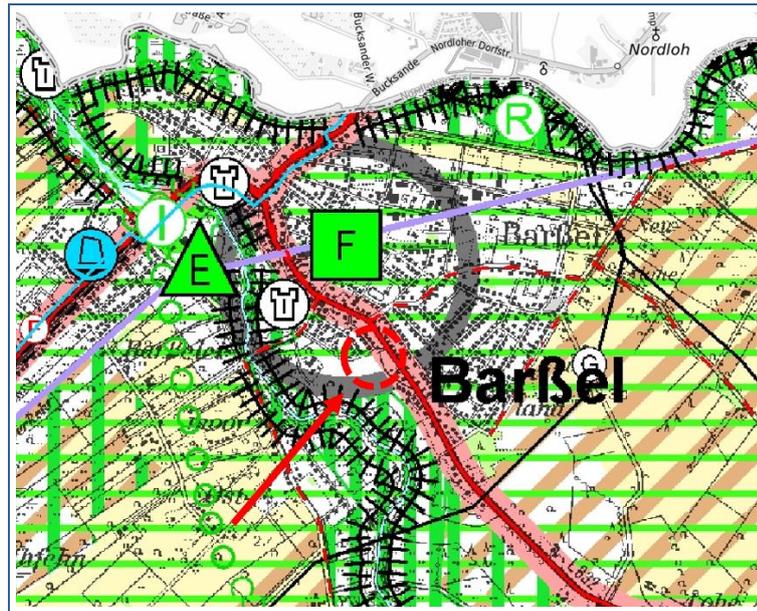
Die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse weist nach, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan kann hierzu keine konkreteren Darstellungen treffen, dies kann nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es ist dargelegt, dass die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandorts keine unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Einzelhandels in Barbel bzw. im relevanten Einzugsraum auslöst.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**³ weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr sowie als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt aus.

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

Abb. 2 Darstellung des Änderungsbereichs 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 dargestellt (nebenstehend rot).

Mit der Ausweisung als Grundzentrum sind innerhalb Barbels „zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen“. Grundsätzlich ist aber auch darauf zu achten, dass es nicht zum Entstehen von Überangeboten kommt, die über die Versorgungsfunktion der Grundzentren hinauswirken. Mit der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts wird diesem Ziel entsprochen. Übergeordnetes Ziel ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts. In diesem Sortiment besteht gemäß des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts bislang eine Unterversorgung.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht keine Möglichkeit, den Umfang der zulässigen Verkaufsfläche oder der Sortimente im Detail zu regeln. Detaillierte Festsetzungen dieser Art können ausschließlich auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung getroffen werden. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81. In diesem ist sicherzustellen, dass die raumordnerischen Vorgaben in Hinblick auf Sortimente, und Verkaufsflächen Berücksichtigung finden. Damit sind die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Barbel ist der Änderungsbereich derzeit als Wohnbaufläche (W) dargestellt, die nordwestlich angrenzenden Bereiche seit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche Einzelhandel.

Abb. 3 Links: Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans (rot markiert: Bereich der 22. Änderung) Rechts: Ausschnitt der 22. Änderung des FNPs mit Änderungsbereich der 50. Änderung



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Wohngrundstück mit einem freistehenden Einzelhaus dar. Nordwestlich schließt der bestehende Einzelhandelsstandort an, im Süden und Osten weitere Wohnnutzungen. Nordöstlich begrenzt die *Friesoyther Straße (L 832)* den Änderungsbereich.

Planung

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

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. 4 Tabellarische Übersicht über die bei der 50. Änderung des Flächennutzungsplans berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der Kultur, der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile, zentraler Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	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 des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der 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. Schon heute werden am Standort Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt sind. 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 Untersuchung⁴ erstellt. Es werden die möglichen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Nachbarbebauung (Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Sondergebiets) überprüft.

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 ergeben. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung

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

handelt und im Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Festsetzungen zu spezifischen Schallschutzmaßnahmen getroffen werden können. 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 unausweichliche Immissionschutz-Konflikte abzeichnen.

Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten bei der voraussichtlich verfolgten Nutzung 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.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind damit keine grundsätzlichen Konflikte erkennbar. Es ist möglich, die Anforderungen des Schallimmissionschutzes und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten. Auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob hier weitere Festsetzungen getroffen werden müssen. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Immissionschutzes und der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind in der Planung berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Ziel ist die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes. Die kleinräumige Überplanung eines Wohngrundstücks mit einer bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als nicht relevant zu bewerten.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

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

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile, zentraler Versorgungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Es ist Ziel der Planung, den bestehenden Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln. Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes am langjährig etablierten Marktstandort. Der Gemeinde ist das Entwicklungsinteresse eines privaten Vorhabenträgers bekannt, das innerhalb der heutigen Grenzen der dargestellten Sondergebietsfläche räumlich nicht realisiert werden kann, sondern die Inanspruchnahme eines zusätzlichen, außerhalb gelegenen Grundstücks erfordert.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird hierzu ein bislang als Wohnbaufläche dargestellter Bereich als Sonderbaufläche Einzelhandel festgesetzt. Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans, der auf Grundlage von Untersuchungen zum Einzelhandel den planungsrechtlichen Rahmen für die zulässige Erweiterung insbesondere der Verkaufsflächen trifft. Auf beiden Planungsebenen 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 beispielsweise gemeinsam genutzt werden, die verkehrliche Erschließung des Standorts ist gesichert.

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 ermöglicht keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heute bestehenden baulichen Ausprägung. Zwar bereitet die 50. Änderung des Flächennutzungsplans eine Ausweitung des Einzelhandelsstandortes auf ein heutiges Wohnbaugrundstück vor, für das zukünftig eine entsprechende bauliche Überprägung zu erwarten ist. Die Veränderung beschränkt sich jedoch auf ein Grundstück, das schon heute benachbart zu einer großflächigen Einzelhandelsbebauung gelegen ist. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung. Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung in Angliederung an den heutigen Bestandsbau erfolgt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können aufgrund der übergeordneten Funktion des Plans keine detaillierten Vorgaben zur zulässigen Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Dies kann lediglich im nachgelagerten Bebauungsplan erfolgen, der spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes festsetzen kann. Dies kann etwa in Form von z. B. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der Ausweisung von Bauteppichen geschehen, womit etwa auch Abstände zur weiteren Bestandsbebauung gesichert werden können.

Hinweise darauf, dass das Planvorhaben an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

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 1.940 m², das bislang als Wohnbaugrundstück mit zugehörigem Hausgarten genutzt wurde. Überplant werden damit Flächen, denen eine untergeordnete ökologische Qualität zuzusprechen ist. Angrenzend liegen mit dem schon heute bestehenden Einzelhandelsstandort, weiteren Hausgärten und der L 832 Flächen, die ebenfalls intensive Nutzungen aufweisen.

Durch die innerörtliche Lage, die Hauptverkehrsstraße und die Umgebungsnutzungen bestehen deutliche Vorbelastungen in Form von Lärm- und Lichtemissionen sowie nutzungstypische Störungen für Flora und Fauna. Das zu erwartende Artenvorkommen ist als erheblich reduziert und auf Arten beschränkt, die dem Siedlungsraum angepasst sind einzuschätzen. Grundsätzlich kann allen Biotopen, auch Hausgartenarealen, eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Nutzungs- und strukturbedingt ist dies im Planfall jedoch unwahrscheinlich. Auch die vorgenommene Begehung erbrachte keine Hinweise auf besonders geschützte Artvorkommen, die in Folge der Planung erheblich gefährdet würden.

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

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

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

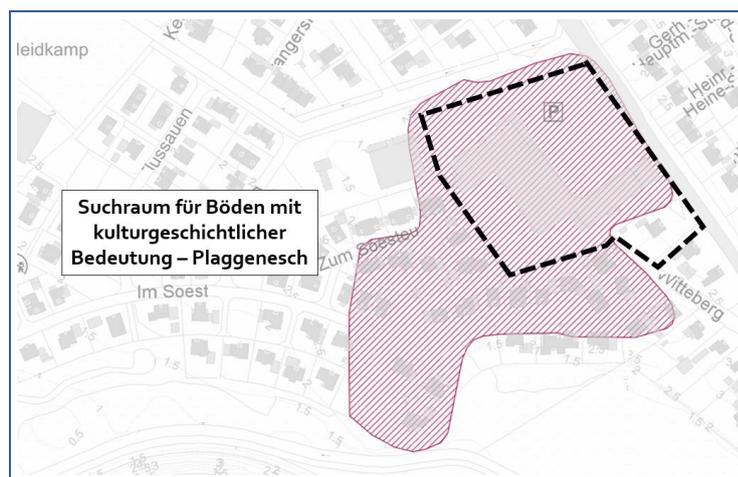
Fläche

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 keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Boden

Der Änderungsbereich weist eine Größe von etwa 1.940 m² auf. Dieser Bereich wurde bislang als Grundstück für ein Wohnhaus mit zugehörigem Hausgarten genutzt. Schon heute besteht damit eine bauliche Vorprägung des Grundstücks, bei der jedoch nutzungstypisch auch größere Anteile als Freifläche erhalten wurden. Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen aufgrund zusätzlicher Versiegelungen gegenüber der heutigen Nutzung (Bebauung, Zufahrten usw.) zu erwarten. Diese bleiben jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets und der Vorprägung in sehr geringem Umfang.

Abb. 5 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 Böden⁵ – Plaggensch verzeichnet. Der Erweiterungsbereich selbst weist jedoch keine solche Darstellung mehr auf.

Luft/Klima

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

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

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 auswirken können. Die hochwertigen Bereiche in Soestenähe, werden nicht berührt.

**Minimierung /
Ausgleich /
Ersatz**

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

Entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans werden nachfolgend in der Ermittlung der Eingriffshöhe noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Es wird von der in der BauNVO benannte übliche Obergrenze von bis zu 80% Flächenversiegelung für die Sonderbaufläche ausgegangen. Die bestehende Wohnbaufläche wird, orientiert an der tatsächlichen Nutzung, als Ausgangswert mit einer Versiegelung von etwa 30% angesetzt. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich so voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 6 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung

	Wertpunkte
Vor der Planung	1.358
Nach der Planung	388
Saldo	-970

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 970 Wertpunkten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob gebietsinterne Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden können, oder ob aufgrund städtebaulicher Erfordernisse sogar höhere Eingriffe ermöglicht werden müssen und der Kompensationsbedarf entsprechend größer ausfällt. Hier ist dann auch eine geeignete Ausgleichsfläche zuzuweisen. Mit dem vergleichsweise geringen Kompensationsbedarf kann gesichert angenommen werden, dass geeignete Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde gefunden werden können, um die ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft abzugelten.

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

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

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

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

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 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 von den Verursachern selbst ordnungsgemäß vorbehandelt oder beseitigt werden.

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

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

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 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)**

Der Änderungsbereich 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 Darstellung einer Sonderbaufläche, 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 die besondere Regelungen zur Vorsorge gegen schwere Unfälle oder Katastrophen erforderlich machen.

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 50. Änderung des Flächennutzungsplans zielt auf eine Ausweitung der bestehenden Sonderbaufläche Einzelhandel in Richtung Süden ab. Auf einer Fläche von rund 1.940 m² wird ein bislang als Wohnbaufläche dargestelltes und entsprechend genutztes Grundstück überplant. 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 m² 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 Einzelhandelskonzept⁶ 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 in der Gemeinde nicht vertreten, weshalb das Angebotsspektrum hier für ein Grundzentrum als lückenhaft beschrieben wird. 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 Auswirkungsanalyse⁷ erstellt, die untersucht, wie sich dieses auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt.

Es wird nachgewiesen, dass das beabsichtigte Vorhaben (Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 725 m² Verkaufsfläche zzgl. weiterer Anpassungen am bestehenden Einzelhandelsstandort) die raumordnerischen Gebote (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) einhält.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde keine kleinteilige Steuerung über die maximal zulässige Verkaufsfläche, die zulässigen Sortimente o. ä. vornehmen. Sie bereitet mit der Darstellung einer Sonderbaufläche in Angrenzung an einen bestehenden Einzelhandelsstandort jedoch die bauliche Weiterentwicklung vor. Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, die sich am derzeit beabsichtigten Vorhaben orientiert, weist nach, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes aus raumordnerischer Sicht am Standort verträglich ist, ohne sich negativ auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde bzw. der umliegenden Nachbargemeinden auszuwirken. In dem im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan sind geeignete Festsetzungen zu treffen, die die Einhaltung der in der Auswirkungsanalyse benannten Rahmenbedingungen sicherstellen. Die Belange des Einzelhandels finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

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

Landwirtschaft

Auf der innerörtlich gelegenen Fläche werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

Forstwirtschaft

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

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

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

6 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Barbel, Köln, 24.01.2023

7 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes in Barbel, Köln, 31.05.2023

■ 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 durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Oberflächen-
entwässerung

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

Altlasten

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

Leitungsträger

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

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

Bergbau

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

Rohstoff-
vorkommen

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

3.10 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 Baubeschränkungszonen 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

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

3.11 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

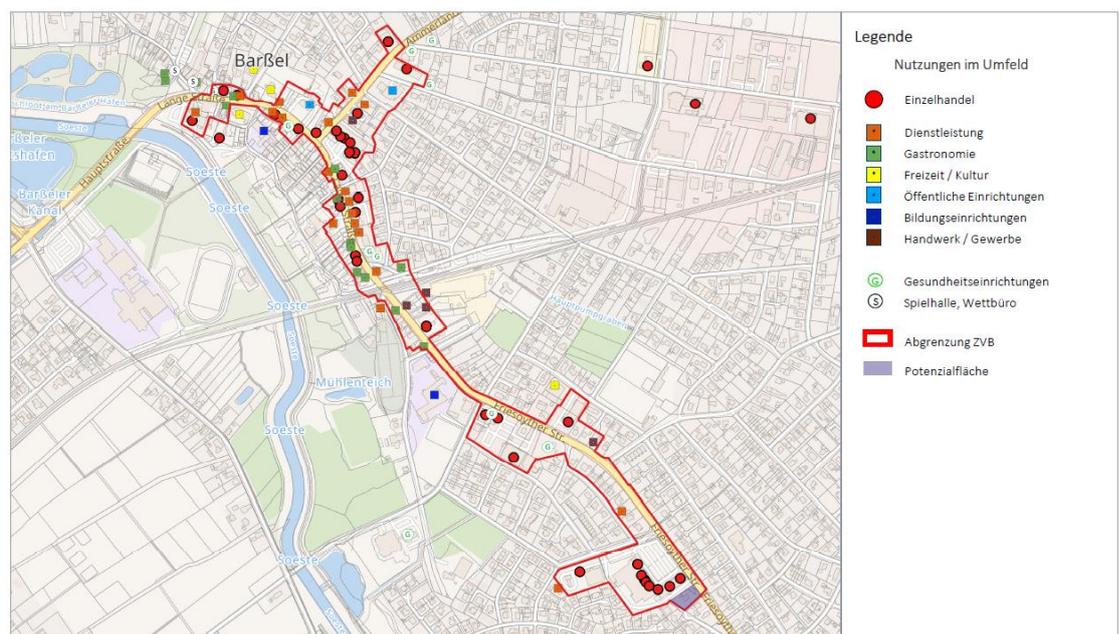
Einzelhandels- konzept

Für die Gemeinde Barbel liegt ein Einzelhandelskonzept⁸ 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. 7 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte



Im Süden reicht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dabei bis zum bestehenden Einzelhandelszentrum *Krumme Kamp*. Die mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans überplante, kleinteilige Erweiterungsfläche in Richtung Südosten wird dabei bereits als Potentialfläche berücksichtigt und stellt den südlichen Abschluss des Versorgungsbereichs dar.

Die Planung steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Barbel. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine kleinräumige Erweiterung des Einzelhandelsstandorts vor, die in der parallel erstellten 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 insbesondere hinsichtlich einer Entwicklung im Segment Drogeriewaren konkretisiert wird. Die Anforderungen und Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Barbel werden berücksichtigt.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

Oberflächen- entwässerung

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

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.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Planänderung erweitert die bestehende Sonderbaufläche um ein bisher als Wohnbaufläche dargestelltes Areal, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und darüber hinaus eine als Hausgarten genutzte Fläche umfasst. Der Flächennutzungsplan trifft keine Festsetzungen zum maximalen Versiegelungsgrad oder zu Grünstrukturen innerhalb der Fläche. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Bereich, äquivalent zur nördlichen Bestandsbebauung, einer weitgehenden Bebauung zugeführt wird. Es stehen in der innerörtlichen Lage nur begrenzte Flächen zur Verfügung, weshalb ein hoher Ausnutzungsgrad im Sinne der Flächeneffizienz von der Gemeinde höher gewichtet wird, als ein größerer Anteil innergebietlicher Grünstrukturen innerhalb einer Sonderbaufläche. Auf Ebene der verbindlichen Planung kann geprüft werden, ob mittels Pflanzvorgaben oder Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung mit dem Nutzungszweck verträgliche Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen werden können.

4 Inhalte der Planänderung

Zeichnerische Darstellung

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

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

Es gelten das **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 und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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.

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.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	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
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	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
PlanSiG	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	
NBauO	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
NKlimaG	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
NKomVG	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



5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Sonderbaufläche „Einzelhandel“	1.940 m ²
Gesamt	1.940 m²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
01.06.2022	Änderungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
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
	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

Bürgermeister

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 FNPs erfolgten am