

Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat des Flecken Harpstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich zum auf der Internetseite der Samtgemeinde Harpstedt www.harpstedt.de/index.php/verwaltung/bauplanung/bauleitplaene veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Fehler und
nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, (SIEGEL) Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 2023
Herausgebervermerk: LGLN © 2024, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.12.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Unterschrift

Planverfasser

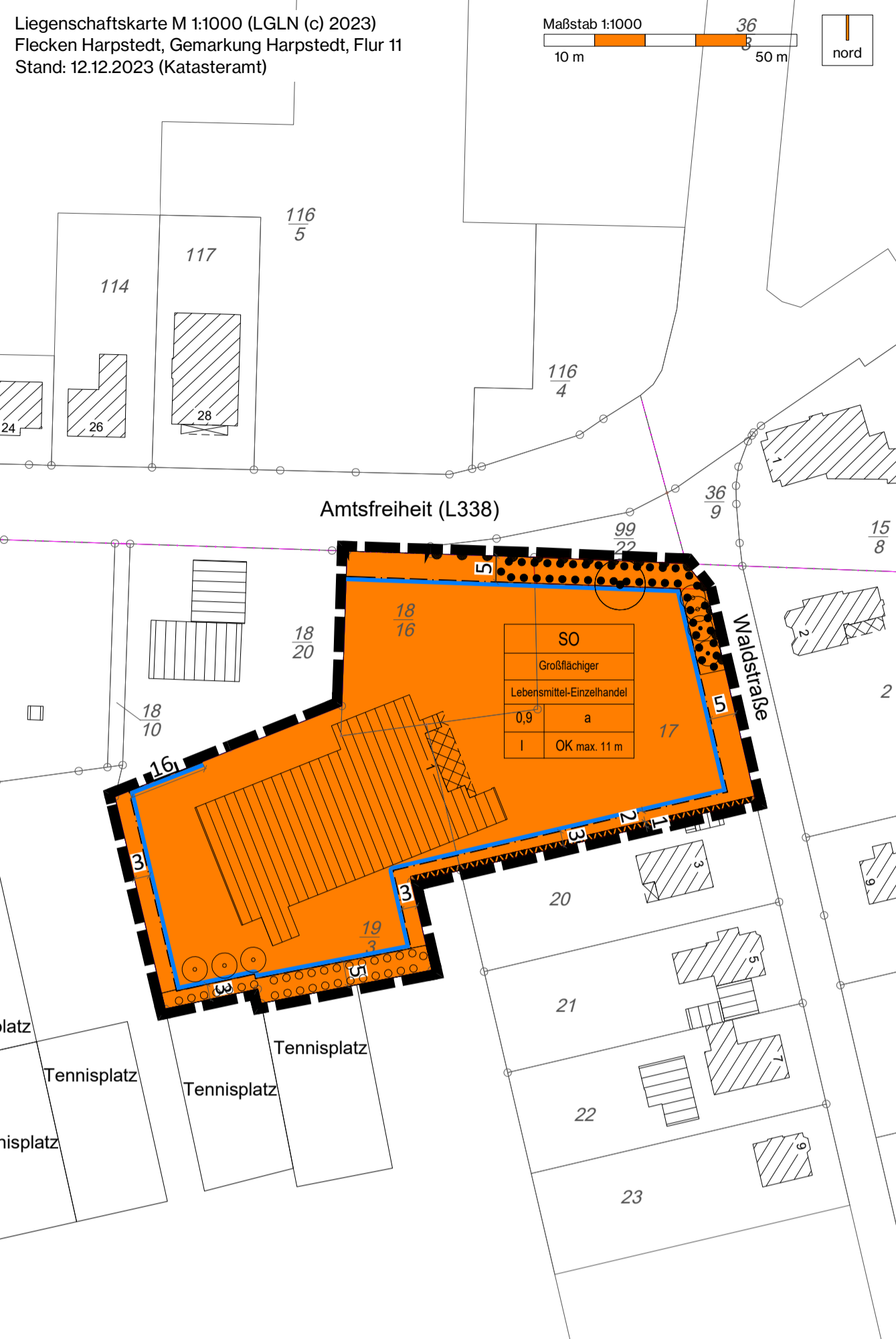
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210 / info@p3-plan-partner.de

Oldenburg, Planverfasser

Nachrichtliche Übernahme

Bergbau – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Harpstedt (Flächennummer 13783). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Vermillon Energy Germany GmbH & Co. KG. Die Laufzeit der Berechtigung endet 30.06.2025.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Zeichnerische Festsetzungen

Table of graphical symbols and their corresponding regulations. Symbols include SO (orange square), 0,9 (green square), I (green square), OK max 11 m (green square), a (green square), blue line, dashed line, arrow, dashed rectangle, and black rectangle. Textual references are provided for each symbol.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.
Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist.
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

- § 1 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.
§ 2 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zweckbestimmung „nahversorgungsrelevanter Lebensmittel-Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsart „Lebensmitteldiscounter“ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.200 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsart „Bäckerei/Backshop“ bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 40 m².
§ 3 Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion.
§ 4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
§ 5 Garagen / Nebenanlagen (§ 12 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.
§ 6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten.

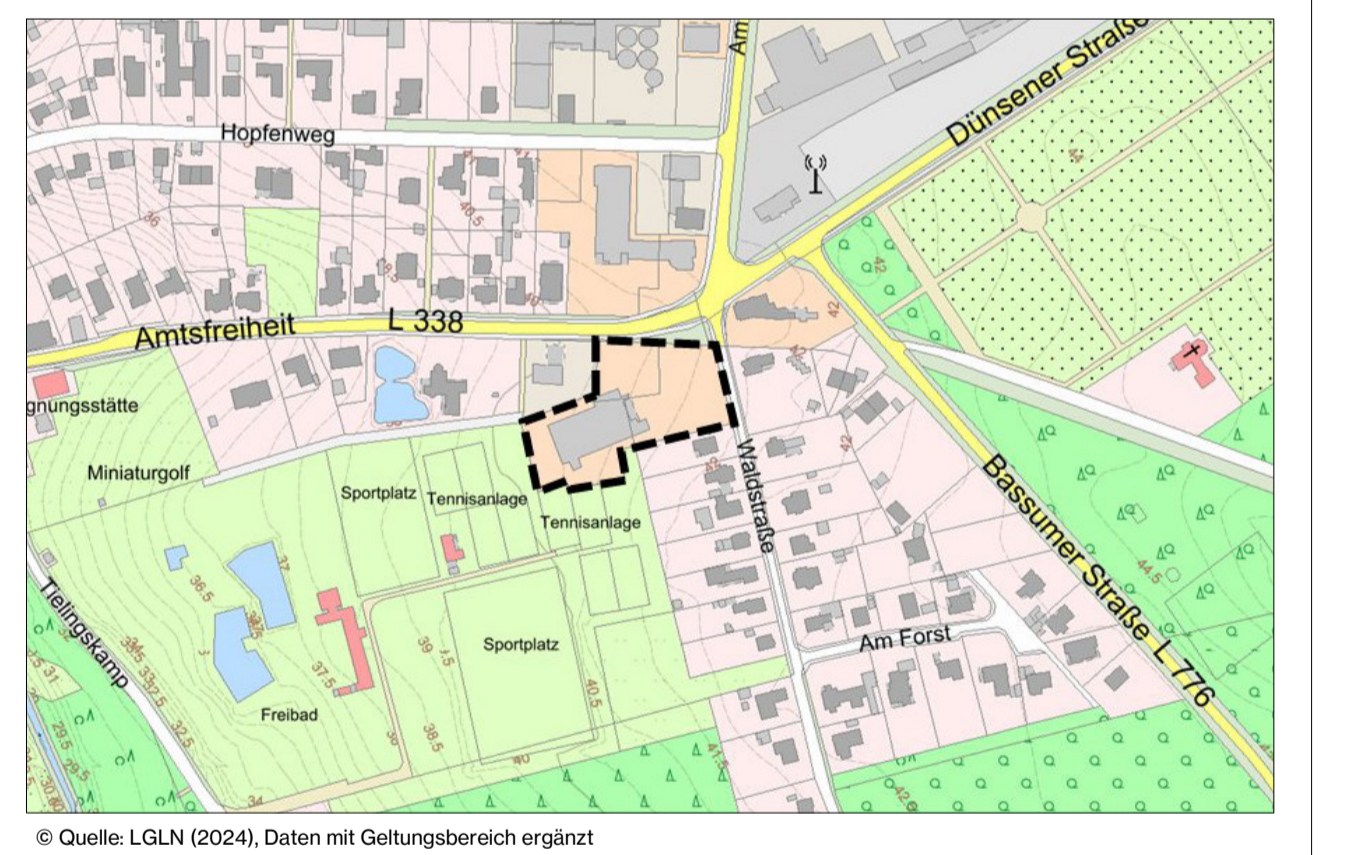
Textliche Festsetzungen

- § 7 Begrünung, Anpflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind insgesamt 5 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.
§ 8 Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11)
Im Bereich des zeichnerisch ausgewiesenen Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist das Anlegen von Zufahrten für den motorisierten Verkehr nicht zulässig.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Hölzer von Wegen oder Einbäumen, Knochen oder andere Reste von Moorleichen wie Haut, Stoffe oder Fell, Metallobjekte, Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, Tel: 0441-205766-15) unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 DSchG-NI).
Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten.
Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, die Samtgemeindeverwaltung Harpstedt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
Artenschutz – Sollten sich bei der Umsetzung der Planung Hinweise auf die Gefährdung von geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von natürlichen Strukturen, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.
Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Samtgemeindeverwaltung Harpstedt (Amtsfreiheit 1, 27443 Harpstedt) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
Aufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 werden die entgegenstehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 a „Tielingskamp / Waldstraße“ sowie die Festsetzungen seiner 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost"

Logo of Flecken Harpstedt Landkreis Oldenburg. Im Auftrag: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Straße 33a, 26121 Oldenburg, Fon: 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de. Stand: 2/2025. Unterlage für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.