

Samtgemeinde Harpstedt

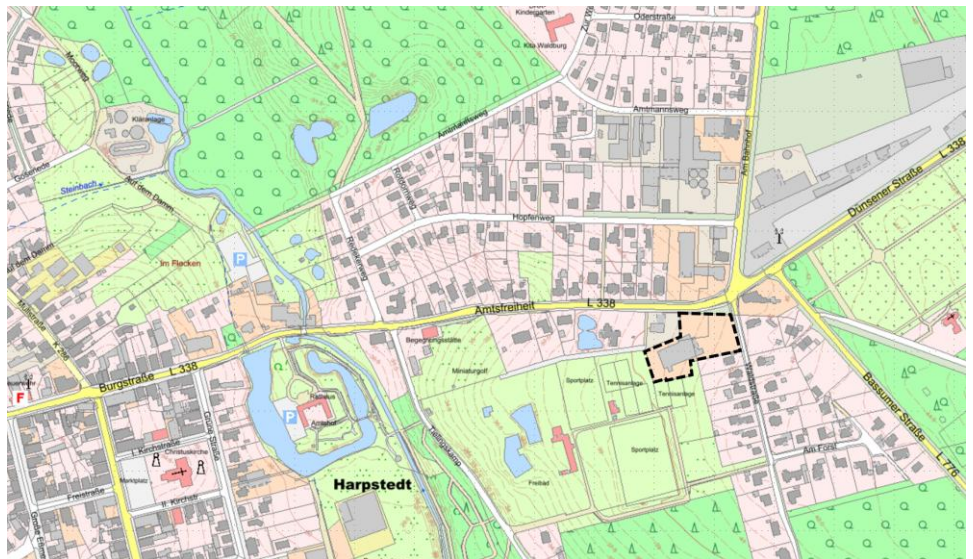
Landkreis Oldenburg



Begründung

24. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren (§ 8 BauGB)
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“



© Quelle: LGLN (2024), Daten mit Geltungsbereich ergänzt

Fassung für den Feststellungsbeschluss

Stand 07 /2026

Im Auftrag der Stadt erstellt durch:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele / Abwägung der Belange	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	8
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	9
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsstrukturen	9
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	9
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	10
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	12
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	13
3.10	Belange des Verkehrs	14
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	14
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	14
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	15
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden	16
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen	16
4	Inhalte der 24. Planänderung.....	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	17

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Für einen bestehenden, etablierten Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels im Flecken Harpstedt an der Straße *Amtsfreiheit* besteht Modernisierungsbedarf. Den allgemeinen Trends zufolge findet seit längerem eine Entwicklung solcher Betriebe in Richtung größerer Verkaufsflächen statt, um der Kundschaft insbesondere eine verbesserte und komfortablere Präsentation des Warenangebotes bieten zu können. Derzeit ist die Umsetzung solcher Entwicklungen im bestehenden Baurecht nicht möglich.

Ziel

Die Samtgemeinde Harpstedt hat für alle vorhandenen Märkte im Gemeindegebiet ein Konzept zur erforderlichen und untereinander verträglichen Weiterentwicklung entworfen, so dass nun auch der Standort an der Straße *Amtsfreiheit* modernisiert werden kann. Ziel ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort durch eine Weiterentwicklung der zulässigen Verkaufsfläche dauerhaft zu sichern und damit die Nahversorgungssituation für das Umfeld zu erhalten. Diese Weiterentwicklung erfolgt abgestimmt mit den übrigen großflächigen Einzelhandelsentwicklungen im Ort. Notwendig wird eine Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche für den ansässigen Lebensmitteldiscounter.

Planerfordernis

Der Standort ist aktuell im Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche und teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt und hat mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Waldstraße / kleines Feld“ Baurecht im Rahmen eines Mischgebietes bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

■ Übergeordnete Planungen

Land (LROP)

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ 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.

Einzelhandels-
analyse

Demzufolge wurde eine **Analyse zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung**² (siehe auch Anlage) auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Ortes Harpstedt erstellt, die zusammenfassend zu folgenden raumordnerischen Bewertungen kommt (siehe auch Kapitel 3.12):

- LROP 2017, 2.3, Ziffer 04 - „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Harpstedt ist als Grundzentrum definiert und der Standort des Vorhabens ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes, der auch im entsprechenden Flächennutzungsplan der Gemeinde in seinen Flächendarstellungen enthalten ist. Das **Konzentrationsgebot** wird durch das Vorhaben eingehalten³.

- LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 und 2 - „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, Ziffer 05, Satz 3 – „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel, die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in ihrer Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept des Flecken Harpstedt ist der Standort als „ergänzender und seit langem bestehender Nahversorgungsstandort“ definiert. Der Standort erfüllt neben der Versorgung für den Flecken Harpstedt auch eine wichtige, besondere Versorgungsfunktion für die nächstgelegenen Gemeinden (Gemeinde Düsen, Groß Ippener, westliche Teile der Gemeinde Kirchseele und östliche Teile der Gemeinde Beckeln). Für diese Bereiche ist der Markt der nächstgelegene Versorgungspunkt.

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 Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl im Flecken Harpstedt, erstellt durch CIMA Beratung und Management GmbH, Hannover 18.10.2022
3 Ebenda, Seite 33

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Harpstedt stünde derzeit kein (integrierter) Verlagerungsstandort zur Verfügung, so dass der derzeitige Standort mit der oben angesprochenen Ausnahmeregelung des LROP zu beurteilen ist. Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse belegt, dass mit der Modernisierung des Marktes am gewachsenen Standort keine strukturschädigenden Auswirkungen auf den zentralen Bereich zu erwarten sind und infolge dessen das **Integrationsgebot** eingehalten ist⁴.

- LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 03, Satz 1 - „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).“
- LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 03, Satz 5 und 6 – „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 Märkte Berücksichtigung.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind im Sinne des Kongruenzgebotes anzunehmen, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes der geplanten Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels im Flecken Harpstedt aus Kaufkraft von außerhalb des Samtgemeindegebietes stammen würden. Entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse wird diese 30 % Schwelle im angebotenen Hauptsortiment des Marktes Nahrungs- und Genussmittel nicht überschritten und die Studie geht davon aus, dass allenfalls 5 % der Umsätze durch einen Kaufkraftzufluss von außerhalb generiert werden⁵.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesichert, dass tatsächlich und dauerhaft 90 % der Gesamtverkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden und die Randsortimente entsprechend beschränkt bleiben. Auf Grundlage dieser Ausgangsdaten und Festsetzung entspricht das Vorhaben dem **Kongruenzgebot**.

- LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 07, Satz 1 - „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung findet verfahrensgemäß eine Beteiligung der Nachbarkommunen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie im Rahmen der Veröffentlichung (§ 4 Abs. 2 BauGB) statt. Das **Abstimmungsgebot** wird damit eingehalten.

4 Ebenda, Seite 34

5 Ebenda, Seite 32

- LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 08 - „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 (Beeinträchtungsverbot).“

Die Marktlage im Lebensmittelsegment in der Samtgemeinde Harpstedt ist mit den derzeit vorhandenen Anbietern (Aldi, Inkoop, Netto, Lidl) gesättigt. Für weitere Entwicklungen bzw. neu hinzukommende Bewerber besteht somit kein weiteres Nachfragepotential und eine solche Entwicklung wäre unwahrscheinlich⁶.

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbot wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht mit dem **Beeinträchtungsverbot** in Einklang.

Einzelhandels-
konzept
Region Bremen

Das IMAGE-Moderationsverfahren gemäß dem **Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen** stellt ein informelles Abstimmungsverfahren dar, zu dem sich die beteiligten Kommunen im Rahmen eines raumplanerischen Vertrages verständigt haben. Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Auswirkungsanalyse entspricht die Modernisierung des Marktes vollständig den im Regions-Konzept dargelegten Kriterien (Nahversorgung, Standort in integrierter Wohnlage, Ausrichtung auf die Standortkommune). Die als verträglich anzusehende Sortimentsaufteilung (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) wird bauleitplanerisch gesichert. Das Vorhaben steht in **Übereinstimmung** mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen. Eine Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen ist erfolgt.

Kreis (RROP)

Es gibt derzeit kein gültiges **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg**⁷, das zu beachten ist. Bislang existiert ein Aufstellungsbeschluss des Kreistages zur Neuaufstellung eines Programmes.

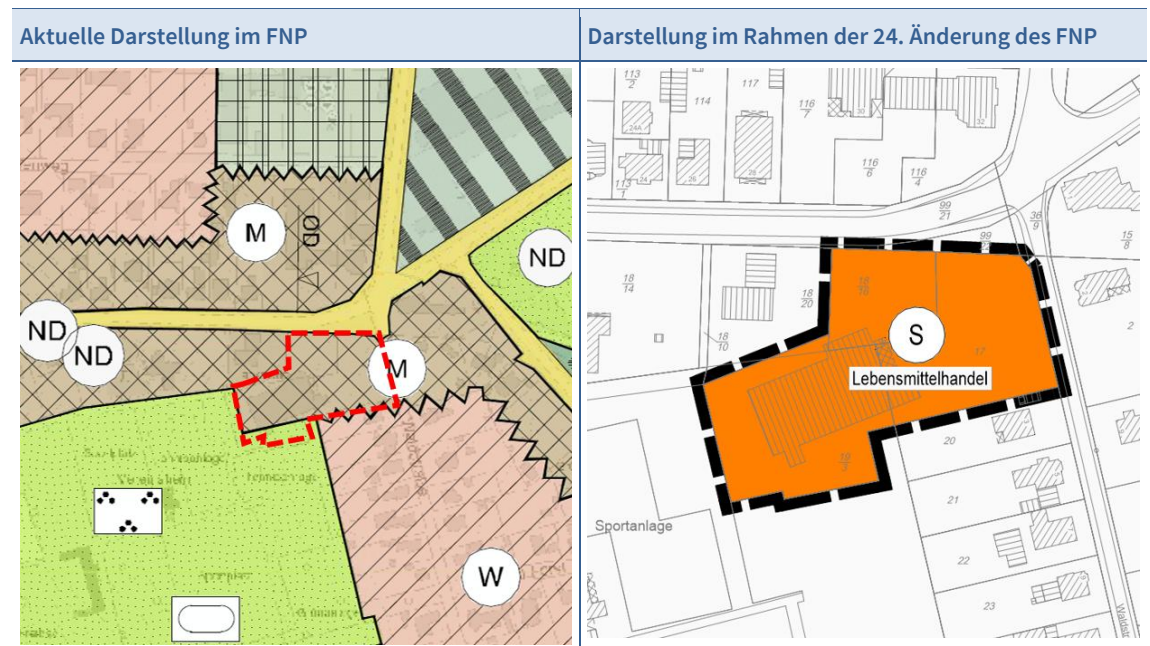
Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Samtgemeinde Harpstedt ist der Änderungsbereich derzeit als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ein kleiner südlicher Bereich ist als öffentliche Grünfläche (Sportflächen) dargestellt, was jedoch auf eine zeichnerische Ungenauigkeit des Planes zurückzuführen ist. Flächennutzungspläne sind nicht parzellenscharf und alle beplanten Flächen der 24. Änderung gehören seit langem dem Flächeneigentümer des Marktes. Es werden somit keine faktischen Sportflächen überplant. Infolge des nun geplanten großflächigen Einzelhandelsstandortes ist eine Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel“ erforderlich.

6 CIMA, Seite 34

7 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Oldenburg, 2005

Abb. 2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)


Parallel-
verfahren

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht keine Möglichkeit, den Umfang der zulässigen Verkaufsfläche oder der Sortimente im Detail zu regeln. Detaillierte Festsetzungen dieser Art werden nur auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung getroffen. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“. In diesem wird sichergestellt, dass die sonstigen raumordnerischen Vorgaben in Hinblick auf Sortimente und die maximale Größe der Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter Berücksichtigung finden.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Der Änderungsbereich ist bereits aktuell ein Einzelhandelsstandort, der aus einem Lebensmittel-Nahversorger sowie einem untervermieteten Backshop besteht. Allerdings ist der Betrieb derzeit nicht großflächig und insoweit war er nach bisherigem Baurecht innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen zulässig.

Planung

Zur Umsetzung der Großflächigkeit ist geplant, den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „Lebensmittelhandel“ 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. 3 Tabellarische Übersicht über die bei der 24. 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	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / von 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
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der techn. Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	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 / von Asylsuchenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / 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 Umnutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in einen großflächigen Einzelhandelsstandort vor. Schon heute sind am Standort Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung (Anlieferverkehr) vorhanden, die auch in den begleitend erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bei einer baurechtlich zu konstatierenden Großflächigkeit keine grundsätzlich anderen immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Es ist weiterhin möglich, die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes mit dem Erfordernis einer guten Nahversorgung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung in Einklang zu bringen. Die Belange des Immissionsschutzes und der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung hinreichend berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

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

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Belange werden mit der Planung zwar berührt, denn westlich grenzen festgesetzte Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ an, sie werden aber nicht beeinträchtigt. Die Sportflächen befinden sich in öffentlicher Hand. Da der Einzelhandelsstandort nur hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und Baumöglichkeiten, nicht aber bezogen auf das Grundstück geändert wird, ergeben sich keine neu zu beachtenden oder einschränkenden Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Es ist Ziel der Planung, den bestehenden Einzelhandelsstandort am Standort zu sichern und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche weiterzuentwickeln. Der Markt soll modernisiert werden, um den Kundenwünschen gerecht zu werden und den Versorgungsstandort damit weiterhin zu sichern.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird hierzu ein bislang als gemischte Baufläche (M) dargestellter Bereich als Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelhandel“ festgesetzt. Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54, der auf Grundlage von Untersuchungen zum Einzelhandel den planungsrechtlichen Rahmen für die zulässige Erweiterung insbesondere der Verkaufsflächen trifft.

Es wird kein grundsätzlich neuer Standort geschaffen, sondern die bestehende Infrastruktur zur Sicherstellung der Nahversorgung weiterentwickelt. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Orts- bzw. Gemeindeteile und der Versorgungsstrukturen sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz

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

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich vollständig in baulicher Nutzung. Der überwiegende Flächenanteil wird als Einzelhandelsstandort mit nutzungstypischen Außenanlagen (Stellplätze, Lieferzufahrten usw.) genutzt und ist damit weitgehend überbaut. Es ist von einer langfristig vorhandenen Überformung des Untergrunds auszugehen, die archäologische Denkmalfunde eher unwahrscheinlich werden lässt. Archäologische Bodenfunde können jedoch nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind damit hinreichend berücksichtigt.

Ortsbild

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können aufgrund der übergeordneten Funktion des Plans keine detaillierten Vorgaben zur zulässigen Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Dies kann bei Erfordernis im nachgelagerten Bebauungsplan erfolgen, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der Ausweisung von Bauteppichen vorsieht, womit etwa auch Abstände zur weiteren Bestandsbebauung gesichert werden können. Mit der Modernisierung des Standortes werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber der heute bestehenden baulichen Ausprägung vorgesehen, sondern eher kleinteilige Um- oder

Anbauten. Hinweise darauf, dass das Planvorhaben durch die Änderung 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 im Anhang).

■ 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 6.700 m², das seit langem als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Nördlich und östlich grenzen Straßen an das Gebiet. 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 einzuschätzen. Solche Bereiche sind regelmäßig auf Arten beschränkt, die dem Siedlungsraum angepasst sind.

Grundsätzlich kann jedoch allen Biotopen, auch Hausgartenarealen, eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Nutzungs- und strukturbedingt ist eine höhere Wertigkeit im Planfall jedoch nicht vorhanden. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes werden nicht berührt.

Fläche

Die Planung entwickelt einen bereits bebauten, innerörtlichen Bereich entsprechend der aktuellen städtebaulichen Ziele der Gemeinde weiter. Für das Schutzgut Fläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden⁸ – Plaggenesch. Dieser Suchraum ist jedoch (großflächig im Gemeindegebiet) seit langem vollständig baulich in Anspruch genommen und es bestehen seit langem flächendeckend Baurechte. Die zusätzlichen Auswirkungen infolge der Umplanungen auf das Schutzgut Boden infolge der Planung sind deshalb geringfügig.

Luft/Klima

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

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist auf der innerörtlich gelegenen Fläche nicht betroffen.

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

Minimierung /
Ausgleich /
Ersatz

Ein wesentlicher Eingriff in die vorhandenen Schutzgüter durch die Modernisierung des Marktes bzw. die Umwidmung in einer Sonderbaufläche auf Ebene der 24. FNP Änderung ist gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes nicht gegeben. Es überwiegt das Interesse der Gemeinde, den zentral gelegenen Nahversorgungsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Eine wesentliche Verbesserung der vorfindlichen Situation ist ebenfalls nicht absehbar.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzziele (Natura-2000-Gebiete).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden (siehe auch Kapitel 3.1).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- / Kulturgüter**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB

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

■ **Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen / Abwässern**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht. Der Einzelhandel ist generell zu einem sachgerechten Umgang mit Abfällen / Abwässern verpflichtet.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie / sparsame u. effiziente Nutzung von Energie**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB

Die Planung steht einer Nutzung regenerativer Energien nicht entgegen.

■ **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 Luftqualität in festgelegten Gebieten der EU**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB

Der Änderungsbereich liegt nicht einem festgelegten Gebiet zum Schutz der Luftqualität.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen Belangen in Einklang gebracht werden. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Hinweise auf besondere Wechselwirkungen gibt es nicht.

■ **Auswirkungen / schwere Unfälle / Katastrophen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel“ 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

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Die Belange des Klimaschutzes sind bei allen Planvorhaben in besonderer Weise zu berücksichtigen. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans zielt auf eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstruktur. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage, die für viele Einwohner 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 werden weiter genutzt, die Neuinanspruchnahme von Fläche wird auf Anbauten minimiert.

Da weiterhin für das Planziel ein hoher Versiegelungsgrad auf den Flächen erforderlich ist, bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten, den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung sind deshalb weitgehend ausgeschöpft. Weitere Minderungsmaßnahmen innerhalb der Fläche könnten in nachfolgenden Planstufen durch Entsiegelungen in kleineren Bereichen und Neuanpflanzungen umgesetzt werden.

Die dennoch weiterhin verbleibenden Auswirkungen werden in der Abwägung hinter der Zielsetzung der Sicherung eines Nahversorgungsstandortes zurückgestellt.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

■ **Wirtschaft**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB

Einzelhandel

Die Belange des Einzelhandels finden in der Planung eine besondere Berücksichtigung. Die vorliegende Auswirkungsanalyse des Vorhabens weist nach, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche am Standort aus raumordnerischer Sicht verträglich ist und sich nicht negativ auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde bzw. der umliegenden Nachbargemeinden auswirkt. Es wird ein Einzelhandelsstandort damit durch die Möglichkeit einer Modernisierung weiterhin baurechtlich gesichert.

■ **Land- / Forstwirtschaft**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB

Landwirtschaft Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind berührt.

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

■ **Erhaltung / Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB

Als vorbereitender Planschritt zur Sicherung eines Nahversorgungsstandortes trägt die Änderung des Flächennutzungsplans auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

■ **Post- / 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 ist weiterhin sichergestellt.

Oberflächen- entwässerung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

Altlasten

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

Leitungsträger

Die Belange der Leitungsträger werden regelmäßig auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung oder der Ausbauplanung berücksichtigt.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB

Bergbau

Die Lage des Plangebiets im **Erlaubnisfeld Harpstedt** (Flächennummer 13783) ist als nachrichtliche Übernahme auf dem Plan vermerkt. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Die Laufzeit der Berechtigung endet am 30.06.2025. Aufgrund der Größe des Erlaubnisfeldes ist kein Konflikt mit dem vorliegenden Entwicklungsziel zu erwarten.

Rohstoffvorkommen

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 verkehrsgünstig an der Straße *Amtsfreiheit* (L 338) und der *Waldstraße*. Es ist auch gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß von umliegenden Wohngebieten zu erreichen. Im Süden sind dies Wohngebiete im Bereich *Waldstraße*, im Nordwesten im Bereich *Hopfenweg* und im Norden Bereich *Oderstraße / Memelstraße*.

Es bestehen keine Linksabbiegespuren zum Marktgelände. Ein Erfordernis besteht hier weiterhin nicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt des Flecken Harpstedt, so dass keine Anbauverbote und Baubeschränkungszone bestehen.

Interne Erschließung

Es handelt sich um ein Grundstück. Interne öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Verteidigung Rüstungsaltlasten

Die Belange werden nicht berührt.

Es sind keine Kampfmittelfunde im Plangebiet oder dessen Umgebung bekannt. Die Planung erfasst nur Bereiche, die schon heute planungsrechtlich gesichert und in baulicher Nutzung sind. Treten Funde bei Bauarbeiten zutage, so sind diese umgehend meldepflichtig.

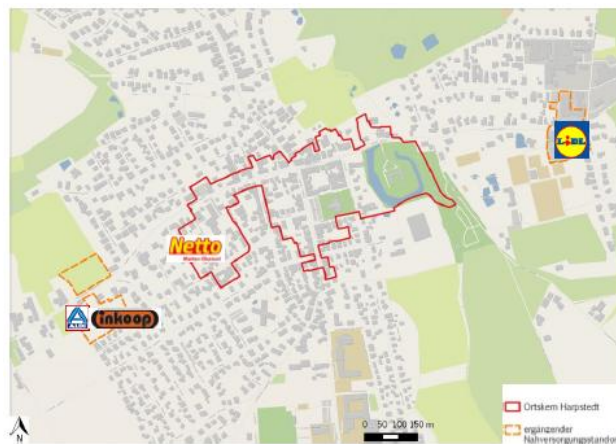
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Einzelhandelskonzept

Der Flecken Harpstedt besitzt eine grundzentrale Versorgungssituation für das gesamte Samtgemeindegebiet, zu dem auch die Gemeinden Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Kirchseelte, Prinzhöfte und Winkelsett gehören.

Abb. 4 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der ergänzenden Nahversorgungsgebiete



Quelle: Auszug aus der Auswirkungsanalyse, CIMA 2022, Seite 13

Es liegt ein **Einzelhandelskonzept** von 2016⁹ vor, das aufzeigt, dass sich die Versorgung mit Geschäften des Lebensmitteleinzelhandels im Samtgemeindegebiet wesentlich auf drei Standorte im Flecken Harpstedt konzentriert. Sie sind im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandorte verankert. Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind zwei Standorte, darunter der vorliegende Standort an der Amtsfreiheit, als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert (siehe Abb. 9).

Hinsichtlich der Versorgung im Lebensmitteleinzelhandel ist der vorliegende Standort auf die angrenzenden Gemeindegebiete von Prinzhöfte und Groß Ippener im Norden, sowie Düsen und wesentliche Teile der Gemeinde Kirchseelte im Süden orientiert und sichert hier die Nahversorgung. Das Einzelhandelsgutachten weist diese Einzugsbereiche aus.

Der begleitend erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt darauf ab, durch eine in der Gesamtschau verträgliche Modernisierung des Marktes weiterhin die Versorgungsstruktur in diesem Einzugsbereich zu sichern. Eine Übereinstimmung mit dem **Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde Harpstedt** ist gegeben.

Weitere für den Planfall beachtliche städtebauliche Konzepte liegen für die Samtgemeinde Harpstedt nicht vor.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Der Planbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets (ÜSG), eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Die nächstgelegene Verordnungsfläche eines Überschwemmungsgebiets befindet sich weiter westlich (ca. 250 m) im Bereich der *Delme*. Es besteht kein Regelungserfordernis für die vorliegende Planung.

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. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt. Mit Schreiben vom 14.2.2022 teilte der Abwasserverband dem Flächennutzer mit, dass auch für die Erweiterungsbauten ein Anschluss an den Regenwasserkanal zur Abführung anfallenden Oberflächenwassers möglich ist.

Die Belange des Hochwasserschutzes und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sind in der Planung berücksichtigt.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Das Plangebiet ist schon heute in Nutzung als Einzelhandelsstandort, der durch eine nutzungstypische Bebauung, Parkplatz- und Anlieferungsflächen geprägt ist. Randlich finden sich kleinere Grünstrukturen, die auch weiterhin gesichert werden. Die Schaffung von neuen Grün- und Freiflächen ist nicht möglich, die Belange einer gesicherten Nahversorgung stehen im Vordergrund.

4 Inhalte der 24. Planänderung

Zeichnerische
Darstellung

Nachrichtliche
Übernahme

Hinweise

Der Änderungsbereich wird zukünftig als **Sonderbaufläche (S)** mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel“ dargestellt.

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

Archäologische Bodenfunde - Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 (§ 14 Abs. 2 des NDSchG).

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. 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.

Rechts-
grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), , das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Sonderbaufläche „Lebensmittelhandel“	6.700 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.02.2025	Aufstellungsbeschluss zur Änderung (Samtgemeindeausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
12.03.2025 – 11.04.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
12.03.2025 – 11.04.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
15.06.2026 – 14.07.2026	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
15.06.2026 – 14.07.2026	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss (Rat der Samtgemeinde)	

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