

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „SO Lebensmittel Einzelhandel am Junkernkamp“ aus der Zeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 01.12.2020

gez. Wachholder L.S. gez. Ingo Fichter  
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 01.12.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 mit der Begründung haben vom 20.07.2020 bis einschl. 21.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 01.12.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 01.12.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.12.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 61 / 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 ist damit am 04.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 10.12.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den

Der Gemeindedirektor

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Liegenschaftskarte Gemeinde Harpstedt Gemarkung Harpstedt Flur 14  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Wildeshausen, den 20.11.2020

L.S.

gez. Müller

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

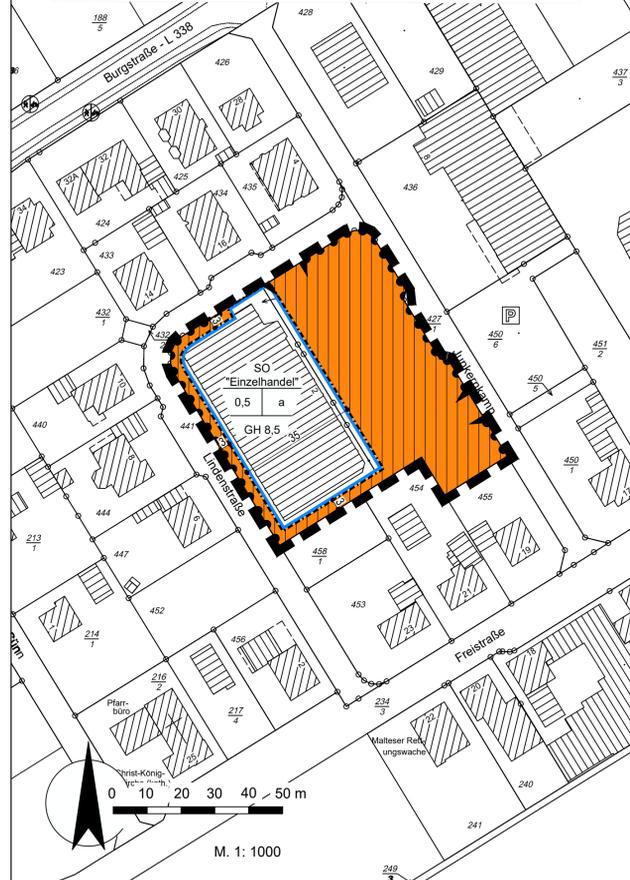
Ehnenstraße 12b  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 27.11.2020

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl  
GH 8,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

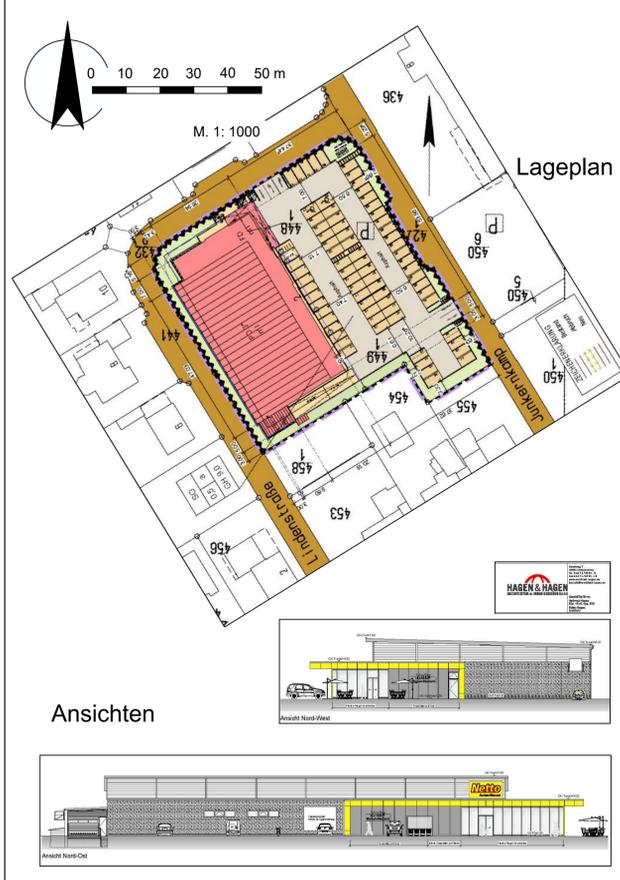
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

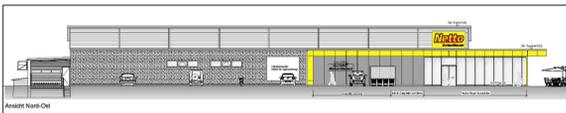
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



## Ansichten



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Bereiches sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

### 2. Sondergebiet „SO „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsart:

- Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfäche von jeweils max. 1.150 qm einschl. Randsortimenten aus dem periodischen und aperiodischen Bedarf und Back-Shop

### 3. Überschreitung der Grundfläche

In dem festgesetzten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### 4. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt Lindenstraße. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

### 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind insgesamt 12 standortheimische Bäume zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:

Eiche (Quercus robur) | Birke (Betula pendula) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Silberweide (Salix alba). Pflanzqualität: Hochstämme - Stammumfang 16-18 StU Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 5 qm betragen cm.

## Harpstedter Sortimentsliste (cima 2016)

### Basierend auf dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Flecken Harpstedt

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	<ul style="list-style-type: none"><li>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.1; WZ 47.21.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)</li></ul>
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)</li></ul>
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"><li>Apotheken (WZ 47.73.0)</li></ul>
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Blumen-, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)</li></ul>
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)</li></ul>
Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)</li><li>Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gärten und Zubehör)</li><li>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)</li></ul>
Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"><li>Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)</li></ul>
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)</li></ul>
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)</li></ul>
Bücher	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)</li></ul>
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)</li></ul>
Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)</li></ul>
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)</li><li>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (WZ 47.59.9)</li><li>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)</li></ul>
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltsgrößen und Elektrohaushaltskleingeräte)</li></ul>
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenständen (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)</li></ul>
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)</li><li>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)</li></ul>
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"><li>Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)</li></ul>
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"><li>Augenoptiker (WZ 47.78.1)</li><li>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)</li></ul>
Uhren und Schmuck	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)</li></ul>
Lederwaren, Koffer, Taschen	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepack (WZ 47.72.2)</li></ul>
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)</li></ul>
Computer und Kommunikationstechnik (einschl. Zubehör)	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0); Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)</li></ul>
Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)</li></ul>
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)</li></ul>
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)</li><li>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1)</li><li>Antiquariate (WZ 47.79.2)</li></ul>
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge)</li><li>Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)</li></ul>
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge)</li></ul>
Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör (WZ 47.64.1)</li></ul>
Autos und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)</li></ul>
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde und Torf) Gartenhäuser, -geräte (Groß-Pflanzen und Pflanzgefäße) Motorkraftstoffe	<ul style="list-style-type: none"><li>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemitteln (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleineren Pflanzen)</li><li>Einzelhandel mit fremden / eigenem Namen mit Motorkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)</li></ul>

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

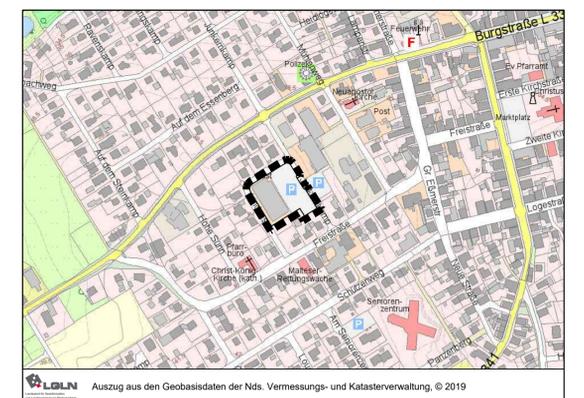
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

Zum **Schutz der Population von besonders oder streng geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht für Baumaßnahmen beansprucht werden. Auch in den Wintermonaten kann eine Betroffenheit von geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Bei einem Vorkommen von entsprechenden Strukturen (Spalten, Höhlen etc.) hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

## Flecken Harpstedt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57

## "SO Lebensmitteleinzelhandel am Junkernkamp"



Übersichtsplan: 1: 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | **ABSCHRIFT**