

Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Begründung mit Umweltbericht

38. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2017

Entwurf

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	4
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	6
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	6
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	6
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	8
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	11
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	13
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	13
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	13
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	13
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	13
4	Inhalte der Planänderung	14
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	14
B	Umweltbericht	16
1	Einleitung.....	16
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Schutzgut Mensch	18
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
2.3	Schutzgut Boden	24
2.4	Schutzgut Wasser	24
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	25
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	26
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.8	Wechselwirkungen.....	26
2.9	Prognose.....	27
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	27
2.11	Planungsalternativen	31
3	Zusätzliche Angaben.....	32
C	Zusammenfassende Erklärung.....	32

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Trotz mehrerer Planverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen verzeichnet die Gemeinde Barbel eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Von einem Vorhabenträger wurde daher Interesse an der Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbauland bekundet. Das etwa 4,5 ha große Areal grenzt an die Brinkstraße an und befindet sich so in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung am Siedlungsrand. Da die Fläche bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird die 38. Änderung des FNP angestrebt.

Ziel Es ist beabsichtigt, das Areal als Wohnbauland zu entwickeln. In Angliederung an das seit langem bestehende Wohngebiet Barbel-Neuland soll eine Erweiterung ermöglicht werden, die zukünftige Bebauung soll sich am Bestand orientieren.

Planerfordernis Das Plangebiet liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und erfordert zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die bislang überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sowie eine untergeordnete Fläche für Wald mit Wohnbauflächen überplant. Die 38. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 01.02.2017 die Einleitung zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Lage und Größe,
Änderungs-
bereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Barbel, am derzeitigen Siedlungsrand. Es grenzt an die Siedlungsstrukturen um die Brinkstraße an.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 38. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt ist. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Gemeinde anschließt, berücksichtigt.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen wird ein entsprechender Bedarf durch die Gemeinde erkannt. In Ergänzung zu weiteren Wohnbauplanungen der Gemeinde soll daher auch hier ein Wohngebiet dargestellt werden.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

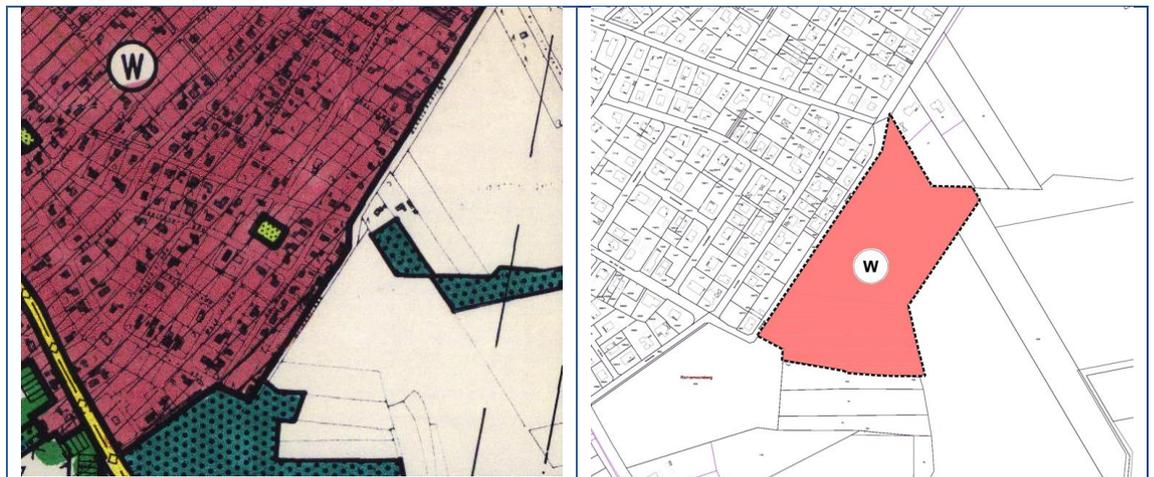
Die Erweiterung von Ortschaften soll nach Möglichkeit innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erfolgen. Dies ist aufgrund fehlender, geeigneter Alternativflächen im Planfall nicht möglich. Bei Entwicklungen am Siedlungsrand sieht das RROP vor, eine klare Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft herzustellen, etwa in Form von Eingrünungen. Die beabsichtigte Darstellung von Wohnbauflächen steht dem nicht entgegen. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms werden berücksichtigt.

Unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist im RROP ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. In der Waldfunktionenkarte sind sie mit der Funktion K und L - Klimaschutz und als landschaftsgestalterisch besonders wertvolle Waldflächen gekennzeichnet. Hierzu sind ausreichende Abstände zu halten, um den Schutz des Waldes zu gewährleisten. Dies wird im Rahmen der begleitend erstellen Bebauungsplanung berücksichtigt. Der Wald wird hier nochmals in seiner Wertigkeit gesondert berücksichtigt. Die Schaffung von siedlungsstrukturell gut gelegenen und ökonomisch zu erschließenden Wohnbauflächen wird von der Gemeinde gegenüber den vorgetragenen Abstandsbelangen hoch gewichtet. Genaue Regelungen und Abwägungen erfolgen in der parallel erstellten Bebauungsplanung.

Gemeinde (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde BarBel ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche bzw. in einem kleinen Teilbereich als Wald dargestellt.

Abb. 2 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

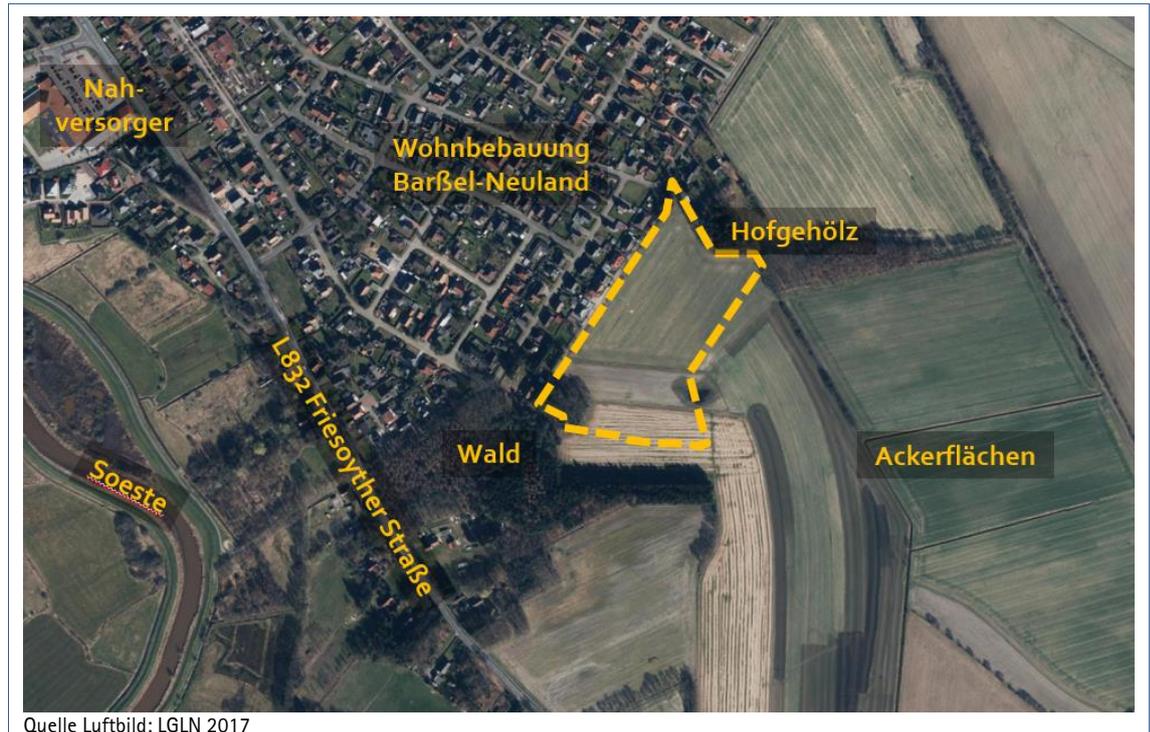


3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde BarBel und befindet sich derzeit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Auf einer kleinen Teilfläche im Südwesten (rd. 2.000 m²) findet sich ein Gehölzbestand, der sich auf den südwestlich angrenzenden Flächen als Nadel- und Mischwald fortsetzt.

Abb. 3 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Planungsziel

Es ist geplant, den Änderungsbereich als **Wohnbaufläche** darzustellen.

Berührte Belange

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

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 101

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheit der Wohnbevölkerung	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, Landwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Barbel. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und auch östlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe halten zum Plangebiet jedoch Abstände von mehr als 500 m ein (siehe auch Kap. 3.8).

Größere Gewerbebetriebe oder andere Emissionsquellen bestehen im Umfeld nicht. Ebenso finden sich keine Plandarstellungen oder Festsetzungen, die das Wohnen beeinträchtigenden Emissionen ermöglichen oder erwarten lassen.

Auch die nächstgelegene, größere Straße (L 832, ca. 4800 Fahrtbewegungen pro Tag, 200 Schwerlastverkehrsbewegungen³⁾) hält einen minimalen Abstand von rund 300 m zum Änderungsbereich ein.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entgegen. Sollte eine kleinteiligere Betrachtung erforderlich sein, kann diese auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung detailliert umgesetzt werden.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beachtet.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete entwickelt, die sich auf die unterschiedlichen Ortsteile verteilen. Im Jahr 2016 entstanden in Elisabethfehn 40 neue, gemeindlich vermarktete Baugrundstücke (B-Plan Nr. 93), die zum 15.01.2018 verkehrlich erschlossen werden konnten. Für dieses Gebiet besteht eine hohe Nachfrage. Ein weiterer Bebauungsplan (B-Plan Nr. 99) zur Entwicklung von 23 Wohnbaugrundstücken, die von einem privaten Vorhabenträger entwickelt werden, wurde im Ortsteil BarBelermoor aufgestellt. Beide Pläne konnten aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 93 befindet sich derzeit in der Vermarktung und die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 99 sind bereits vollständig vermarktet.

Trotz der bereits erfolgten Baugebietsausweisungen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin sehr hoch. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern bleibt dabei das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote große Bevölkerungsgruppen und können für den überwiegenden Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen. Um auch zukünftig nachfragegerecht Wohnbauland anbieten zu können, sollen nun im Ortsteil Neuland neue Wohnbauflächen angeboten werden. Die in diesem Ortsteil im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Gebiete sind jedoch bereits bis auf wenige private Einzellagen bebaut.

Von Seiten der Gemeinde wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, nach der detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur internen Erschließung oder zu den zulässigen Bautypen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen sind. Die gewählte Darstellung von Wohnbauflächen soll die Entwicklung eines Wohngebiets ermöglichen, um der konstant hohen Nachfrage innerhalb des Gemeindegebiets zu entsprechen. Auf FNP-Ebene werden die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur im Umgebungsbereich sind soziale und kulturelle Bedürfnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt.

3 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Innerhalb von Wohnbauflächen können außerdem selbst Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sein, was über den parallel erstellten Bebauungsplan näher bestimmt wird.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet dient der Erweiterung des Ortsteils Barbel-Neuland. Dieser ist bereits heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, was sich im geltenden Flächennutzungsplan durch eine entsprechend großflächige Darstellung als Wohnbaufläche widerspiegelt.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den zentralen Lagen der Gemeinde, zu denen Neuland zählt, ist weiterhin hoch. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, dieser Nachfrage mit einer Erweiterung des Angebots zu begegnen.

Abb. 5 Lage des Änderungsbereiches zu den bestehenden Wohngebieten im Ortsteil Neuland



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2018

Größere, zusammenhängende und unbebaute Flächen mit bestehenden Darstellungen als Wohnbaufläche finden sich im Ortsteil Neuland nicht mehr, weshalb eine Neudarstellung erfolgen soll.

Ein Lückenschluss von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Ortsteiles wurde geprüft und erwogen. Hier zeigen sich neben naturschutzfachlichen Einschränkungen (Kammerungen, Grünlandnutzungen) auch eigentumsrechtliche Einschränkungen (keine Verfügbarkeit ausreichender gut erschlossene Flächen). Im Grundsatz werden jedoch im nördlichen Bereich von Neuland Wohnbautwicklungen immer mit den dort angrenzenden umfangreichen gewerblichen Bauflächen und Nutzungen abzuwägen sein. Es ist das gemeindliche Ziel, hier auch zukünftig Nutzungskonflikte zwischen Nutzungen zu vermeiden und einer notwendigen gewerblichen Entwicklung Vorrang einzuräumen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde deshalb eine Fläche südlich der *Brinkstraße* gewählt. Die Gemeinde entscheidet sich an dieser Stelle bewusst für eine Erweiterung des Siedlungsraums über den bestehenden Siedlungsrand hinaus. Zwar liegen schon heute vereinzelte Wohngebäude südöstlich dieser Grenze, der Flächennutzungsplan stellt hier jedoch keine Wohnbauflächen dar.

Der Änderungsbereich wird nördlich und südlich von Gehölzen gefasst, so dass der neu entstehende Siedlungskörper nicht unmittelbar in die offene Kulturlandschaft hineinragt, sondern in gliedernde Strukturen eingebettet ist. Die wird vor allem lokal als Siedlungserweiterung erkennbar sein und reicht infolge der Einbindung nicht weithin wahrnehmbar in den Landschaftsraum hinein. Die überplante Fläche ist für Wohnnutzungen gut geeignet. Es stehen ausreichend große Flächen zur Verfügung, die über die bislang nur einseitig bebaute *Brinkstraße* gut mit dem Bestandsgebiet verknüpft werden können. Soziale und kulturelle Einrichtungen können leicht erreicht werden. Auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans kann sichergestellt werden, dass sich neue Baukörper an den Bestand anpassen. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet so eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Neulands vor. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile finden Berücksichtigung.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten Wohnbebauung des Ortsteils Neuland an. Vornehmlich prägen Einzelhäuser das örtliche Erscheinungsbild, vereinzelt sind auch Doppel- und Reihenhäuser entstanden.

Mit der Darstellung von Wohngebietsflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Darstellungen getroffen, die diesem Charakter grundlegend entgegenstehen. Gegebenenfalls können in nachgelagerten Bebauungsplänen spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes getroffen werden. Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nehmen kann, gibt es nicht.

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

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Beeinträchtigungen der Fauna können durch die Überplanung von etwa 2.000 m² Waldfläche ausgelöst werden.

Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld des Plangebiets findet sich eine Vielzahl vergleichbarer Habitate.

Die Überplanung der bislang dargestellten Fläche für den Wald kann die Zerstörung des dort bestehenden Gehölzbestandes zur Folge haben, was jedoch auch von den Festsetzungen nachgelagerter Bebauungspläne abhängig ist.

Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand zum einen durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und zum anderen durch die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten, stehen der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Bei der Zerstörung der Gehölzflächen hat flächengleicher Ersatz zu erfolgen. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Fläche

Mit der Planung werden rund 4,5 ha Fläche erstmalig baulich in Anspruch genommen, die bislang landwirtschaftlich, bzw. zu geringen Teilen (rd. 2.000 m²) als Wald genutzt wurden. Die Gemeinde Barbel ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist eine Neuausweisung im geplanten Umfang jedoch erforderlich. Es stehen im Innenbereich derzeit keine geeigneten Flächen für Nachverdichtungs- oder Konversionsmaßnahmen zur Verfügung. Die so auftretenden Beeinträchtigungen werden durch die Gemeinde hinter dem Bedürfnis der Wohnraumentwicklung zurückgestellt. Die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Vorsatz der Flächensparsamkeit findet dabei Beachtung.

Boden/Wasser

Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge einer baulichen Nutzung Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Das Plangebiet ist ausreichend dimensioniert, um ggf. flächenhafte Maßnahmen (z. B. Anlage eines Regenrückhaltebeckens) gebietsintern umzusetzen. Gesonderte Darstellungen sind dazu auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Bei Bedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

Luft/Klima

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

Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht derzeit dem einer typischen Kulturlandschaft am Gemeinderand von Barbel. Es handelt sich um an den Siedlungsrand angrenzende Ackerflächen, die an ihren Rändern Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen aufweisen. Die benachbarten Wohnsiedlungen sind kleinteilig und weisen zugehörige Hausgartenbereiche auf. Nördlich und südlich grenzen Gehölze, zum Teil Kiefernforste, zum Teil aber auch gemischte Strukturen an.

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen bereitet die Überformung der landwirtschaftlichen Flächen vor. Hierbei wird auch der Siedlungsrand der Gemeinde Barbel verschoben, der bislang entlang der *Brinkstraße* verlief. Nördlich und südlich des Plangebiets finden sich jedoch Gehölzflächen, die die zukünftige Wohnbebauung erfassen. Die Beeinträchtigung des ansonsten eher offenen Landschaftsraums wird dadurch deutlich minimiert. Die Veränderung ist nicht weit in die Kulturlandschaft hinein wirksam, sondern kann nur aus südöstlicher Richtung wahrgenommen werden.

Zwar wird sich das Landschaftsbild in Folge der Planung verändern, jedoch nicht in einem erheblichen Maße. Die überplante Fläche stellt sich als typische, siedlungsnaher Ackerfläche dar, der keine übergeordnete Bedeutung oder Wertigkeit für das Landschaftsbild zukommt. Die Charakteristik der Gegend und des Umfeldes bleiben erhalten, auch wenn Teile der gebietstypischen Ackerflächen bebaut werden. Die möglichen, verbleibenden Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch die Gemeinde geringer gewichtet, als das Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, um dem Nachfragedruck im Gemeindegebiet zu begegnen. Auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungspläne können zudem ggf. weitere Minimierungsmaßnahmen – z. B. die im Regionalen Raumordnungsprogramm geforderte Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft – umgesetzt werden.

Minimierung/ Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden, verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

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

	Wertpunkte
Vor der Planung	36.188
Nach der Planung	17.944
Saldo	18.244

Die Berechnung nimmt dabei entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich als (rund 45.500 m²) als Wohnbaufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 60 % (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen u. ä. gemäß § 19 (4) BauNVO) an. In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 18.244 Wertpunkten. Hierbei werden jedoch entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Auch der Versiegelungsgrad stellt die maximal zulässige Variante nach BauNVO dar. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans sind daher Minderungen des benannten Defizites zu erwarten.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass in dem Gebiet mit dem Auftreten von für den Menschen schädlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist (siehe Kap. 3.1).

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barbel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. das westlich angrenzende Wohngebiet und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden.

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (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 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

■ Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen werden auf FNP-Ebene keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im Umfeld direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Vorhaben, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 4,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) in Anspruch genommen. Zusammen ggf. extern erforderlichen Flächen für die Kompensation trägt dies zur Verknappung landwirtschaftlicher Flächen im Gemeindegebiet von Barbel bei.

Die Gemeinde ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Ausweisung neuer Bauflächen wird daher nach Möglichkeit auf aufgegebenen, brachgefallenen Flächen und landwirtschaftlich nur schwer nutzbaren Restflächen vorgenommen. Ein solches „Flächenrecycling“ trägt neben dem Erhalt größerer, zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu einer nachhaltigen und flächensparsamen Stadtentwicklung bei und wird daher bevorzugt durchgeführt.

Da die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnbauflächen trotz der bereits erfolgten Planvorhaben im Gemeindegebiet weiterhin hinter dem Angebot zurücksteht, ist die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete aus Sicht der Gemeinde von hoher Priorität. Flächen für das Flächenrecycling stehen im erforderlichen Umfang und in vergleichbarer Lage derzeit nicht zur Verfügung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises wird das Areal als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Lage in direkter Siedlungsnachbarschaft, den durch die angrenzenden Gehölze bedingten Zuschnitt und die für eine Ackernutzung vergleichsweise kleine Größe erkennt die Gemeinde jedoch keine herausragende Bedeutung der Fläche für die lokale Landwirtschaft. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird zudem als gering angegeben⁴.

Die Ausweisung als Vorsorgegebiet der Landwirtschaft steht der Entwicklung nicht automatisch entgegen. Das RROP fordert, nichtlandwirtschaftliche Planungen und Maßnahmen nach Möglichkeit auf Bereiche außerhalb der Vorsorgegebiete zu beschränken. Da jedoch keine geeigneten Alternativflächen in vergleichbarer Lage zur Verfügung stehen und die Fläche durch die angrenzende Siedlung eine eindeutige Vorprägung und gute Eignung aufweist, gewichtet die Gemeinde Barbel das städtebauliche Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen höher, als den Erhalt der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar.

Tierhaltung

Die Gemeinde befindet sich derzeit im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans Nr. 95 „Steuerung der Tierhaltung Lohe – Carolinenhof“, mit dem die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen in den Außenbereichslagen des nordöstlichen Gemeindegebiets geregelt werden soll. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung von Erweiterungsflächen für landwirtschaftlichen Betrieben mit aktiver Tierhaltung in Übereinstimmung mit deren konkreten Entwicklungsabsichten. Hierzu werden die Betriebe, ggf. erweitert um zusätzliche, hofnahe Baufenster, als sonstige Sondergebiete für die Tierhaltung festgesetzt. Auf diesem Weg wird eine Konzentration der Tierhaltungsanlagen auf eine feste Anzahl von Standorten angestrebt, um den Außenraum vor einer übermäßigen Inanspruchnahme zu schützen. Gleichzeitig erlangen die

4 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe Planungssicherheit in Hinblick auf zukünftige Erweiterungen ihrer Anlagen.

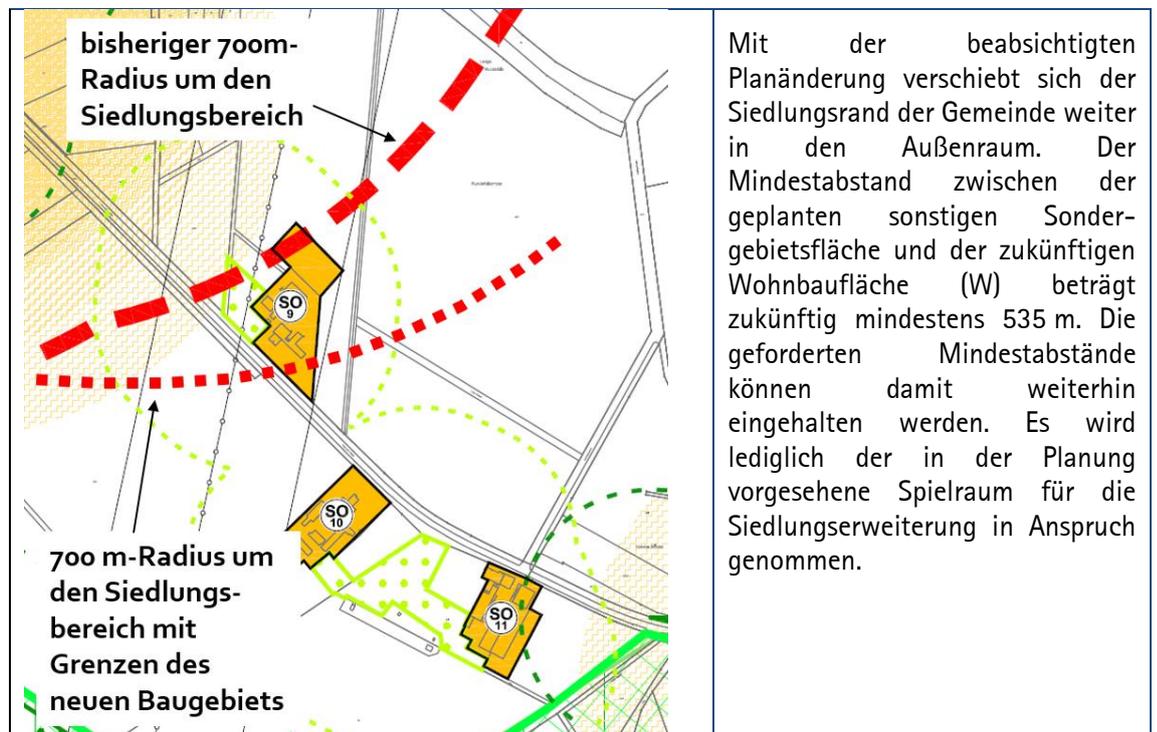
Die Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen erfolgte mithilfe einer Restriktionskarte, in der zu empfindlichen Nutzungen bestimmte Mindestabstände eingehalten werden. Zu Wohnbauflächen des Innenbereichs wurde ein Radius von 700 m angesetzt. Da mit der geplanten FNP-Änderung der bisherige Siedlungsrand weiter in den Außenbereich vorrückt, verschiebt sich auch dieser Radius. Dies hat zur Folge, dass die bislang knapp außerhalb dieser Grenze gelegene Hofstelle, die als sonstiges Sondergebiet 9 festgesetzt werden soll, zukünftig fast vollständig innerhalb des Abstandes von 700 m um den Siedlungsrand liegt.

Wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 95 (Vorentwurf) ausgeführt wird, sind die Schutzabstände nicht als hartes Kriterienraster zu verstehen, anhand dessen zwingend Standorte ausgeschlossen bzw. zugelassen werden. Die Bestimmung der Sondergebiete für die Tierhaltung erfolgte stets auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung unter Abwägung aller erkennbar betroffenen Belange.

Verbindliche Vorgaben über die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zur nächsten vorhandenen oder planungsrechtlich gesicherten Bebauung werden durch die TA Luft getroffen. Die Mindestabstände stehen dabei in Relation zur Tierlebendmasse in Großvieheinheiten. 500 m stellen den oberen, durch die TA Luft benannten Mindestabstand dar, der entsprechend bei sehr großen Betrieben anzuwenden ist.

Die gewählten 700 m Abstand zum Siedlungsrand im Falle des B-Plans Nr. 95 überschreiten diese Vorgabe. Ziel der Gemeinde war es, Spielräume für die Siedlungserweiterung offenzulassen, so dass gleichermaßen die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der allgemeinen Gemeindeentwicklung sichergestellt werden können.

Abb. 7 Verschiebung des 700m-Radius des Siedlungsbereichs



Die betroffene landwirtschaftliche Hofstelle liegt zudem südöstlich des Plangebiets, die geplante Wohnbaufläche damit nicht innerhalb der Hauptwindrichtung. Beeinträchtigungen sowohl für die geplanten Wohnnutzungen wie auch die Hofstelle einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsfläche können damit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Landwirtschaft werden in der Planung berücksichtigt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Oberflächenwasser	Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
Altlasten	Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf Altablagerungen sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.
Leitungsträger	Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Leitungsträger auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Ein Vorhandensein bedeutsamer überörtlicher Leitungstrassen ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.
Kampfmittel	Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung schlägt regelmäßig eine Gefahrenforschung vor, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Es liegen jedoch keine auswertbaren Luftbilder vor.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Das Gebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Das überörtliche Verkehrsnetz (*Friesoyther Straße* / L 832) kann über die *Brinkstraße* schnell erreicht werden. Das innerörtliche Straßennetz ist in den umliegenden Wohngebieten ausreichend dimensioniert. Die Parzelle der *Brinkstraße* ist ausreichend dimensioniert, um ggf. notwendige Anpassungen z. B. der Ausbaubreite vorzunehmen. 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.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Der Entwicklung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet stehen sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte der Gemeinde nicht entgegen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz	Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange werden daher durch die Planung nicht berührt.
Gräben	An das Plangebiet grenzen keine Gräben unmittelbar an. Etwa 100 m nördlich liegt der dem Gebiet nächste Graben, der östlich der <i>Schützenstraße</i> verläuft. Er zählt zum Verbandsgebiet der Ammerländer Wasseracht (Nr. 6.43.01) und gehört zum Grabensystem „Graben vom Laarberger Sand“, das weiter nördlich in den <i>Neuloher Hauptpumpengraben</i> einleitet.
Oberflächenentwässerung	Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist geeignet, auch Wohnungsangebote für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu realisieren. Eine Zuweisung spezifischer Nutzergruppen findet im Flächennutzungsplan nicht statt, so dass ggf. auf Ebene des Bebauungsplans konkretere Differenzierungen zu treffen sind.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden Berücksichtigung in der Planung.

4 Inhalte der Planänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der Änderungsbereich wird als **Wohnbaufläche (W)** (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Wohnbaufläche (W)	44.860 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
01.02.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
09.10.2017 – 09.11.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB



13.10.2017 – 09.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
24.10.2017	Öffentlicher Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

Bürgermeister

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Der vorliegende Umweltbericht gilt infolge der fast identischen Plangebiete sowohl für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 101 (Parallelverfahren). Auf Ebene des Bebauungsplanes ist lediglich eine kleine Teilfläche der Straßenparzelle der Brinkstraße (rd. 120 m²) zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen, was keinen Einfluss auf die zu erwartenden Umwelteinwirkungen der Planung nimmt.

Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemeinde Barbel im Ortsteil Neuland soll planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem heutigen Siedlungsrand und der offenen Kulturlandschaft auf Flächen südöstlich der *Brinkstraße*. Der Bereich wird nördlich und südlich von Gehölzen begrenzt.

Umweltziele

Abb 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

Untersuchungs- tiefe

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 „Barbel – Neuland (Am Brink)“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

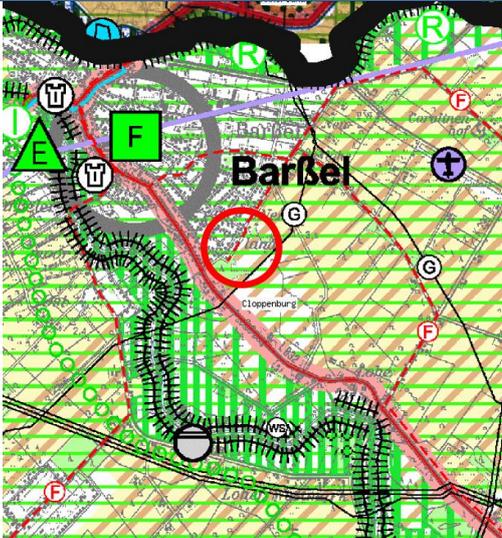
Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Planung bereitet die Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbauland vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Konkrete Vorhaben werden mit der Aufstellung der Bauleitpläne nicht verfolgt. Sie geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine freie Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich. Mit der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen bzw. der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen daher keine Hinweise vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden sind.

Abb 2 Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage (Himmelsrichtung) im Gebiet / außerhalb	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet	Godensholter Tief (EU-Kennzahl 2812-311)	Übergangs- und Schwingrasenmoor im Naturraum Ostfriesische Geest	nein	NO 3,1 km
Schutzprogramme	Moorschutzprogramm Teil II von 1986	Uhlenbergsmoor	Degeneriertes oder stark verändertes Hochmoor	nein	O, 2,8 km
Landkreis Cloppenburg					
Natur- und Landschaftsschutz	Naturschutzgebiet	-		nein	-
	Landschaftsschutzgebiet	-		nein	-
	Naturdenkmal	Drakamp-Schlatt		nein	O, 3,9 km
	Fließgewässerschutzsystem (FGSS)	FGSS Leda, Jümme, Soeste		nein	W, 0,4 km
Raumordnung (RROP)	Vorsorgegebiet Erholung			ja	
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft			ja	
	Vorsorgegebiet Forstwirtschaft				unmittelbar südwestlich angrenzend
Gemeinde Barbel					
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	Wald		ja	
Kompensationsflächen	-	-		nein	-

Aussagen der Fachpläne

Auf etwa 2.000 m² erfasst das Plangebiet eine Gehölzfläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Wald dargestellt ist. Auch auf Ebene der Regionalplanung ist der Wald, zu dem der überplante, räumlich deutlich untergeordnete Bereich gehört, als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets finden sich nach den Aussagen der Fachpläne keine weiteren besonders geschützten bzw. schützenswerten Bereiche und/oder Biotope. FFH-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im näheren Umfeld.

Besondere Emissionen oder sonstige Auswirkungen, die auch weiter entfernte Gebiete beeinträchtigen können, sind durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.1 Schutzgut Mensch

Immissions- schutz: Geruch

Das Plangebiet liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen.

Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Auf den Betrieben wird Rinder-, Schweine- und Hähnchenmast betrieben. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Auftrag der Gemeinde ein Immissionsschutzgutachten⁵ erstellt, um zu prüfen, ob sich durch die umliegenden Betriebe Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung ergeben. Prüfgrundlage stellt die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsmissionen (GIRL) in ihrer aktuellen Fassung dar.

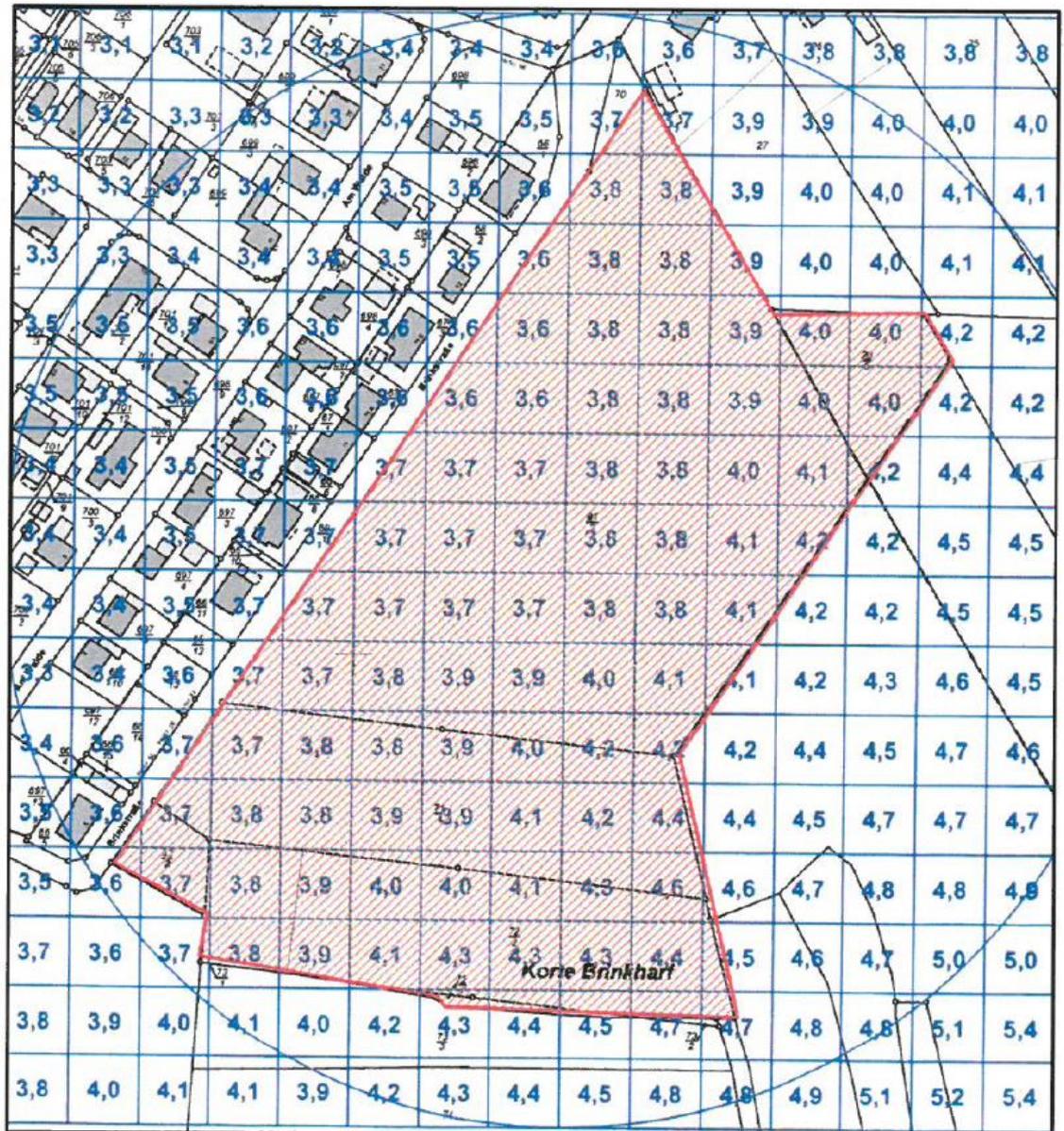
Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10% je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebiets den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen.

In allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt der Immissionsgrenzwert 0,10, was einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration 1 GE/m³ in 10% der Jahresstunden entspricht. Mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells wird anhand der bekannten Emissionsstandorte ermittelt, in welcher Häufigkeit Überschreitungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Dabei fließen auch weitere Werte, wie etwa Wetterdaten, in die Ermittlung ein.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde auf durch die Landwirtschaftskammer erhobene Daten zur Viehhaltung und Stalltechnik der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die für ein Bauleitplanverfahren zur Steuerung landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde erhobenen Tierplatzzahlen zurückgegriffen. Für die Beurteilung der Überschreitungshäufigkeit wird das Plangebiet in ein Raster mit Katenlängen von 25x25 m aufgeteilt, für dessen Teilflächen die Geruchsstundenhäufigkeiten bestimmt werden.

5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Immissionsschutzgutachten zum B-Plan Nr. 101, Gemeinde Barbel, Cloppenburg, 13.03.2017

Abb 3 Darstellung der von den vorhandenen und geplanten Tierhaltungen induzierten Geruchsstundenhäufigkeiten als Flächenwerte, Raster 25x25 m



Für das Plangebiet ergibt sich eine ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit von 3,6-4,7 in Prozent der Jahresstunden. Der höchste Wert tritt dabei im südöstlichen Bereich des Plangebiets, und damit in der größten Nähe zu den umliegenden tierhaltenden Betrieben auf. An allen Orten des Plangebiets wird der Grenzwert von max. 10% der Jahresstunden für Wohnbebauung deutlich unterschritten. Es sind daher bei der geplanten Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) keine Beeinträchtigungen für den Menschen aufgrund geruchlicher Immissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten.

Zur nächsten überörtlichen Straße, der L 832, wird ein Abstand von mehr als 300 Metern eingehalten. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind damit nicht zu erwarten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg weist das gesamte Gemeindegebiet Barbels als Vorsorgegebiet für Erholung aus. Der überplanten Fläche kommt keine besondere Erholungsfunktion zu. Die *Brinkstraße* ist als regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen, was durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkungen: Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass auf das Plangebiet störende oder sogar das Wohnen beeinträchtigende Immissionen einwirken. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können daher angenommen werden. Auch führt die Planung nicht zum Entstehen von neuen

Immissions-
schutz: Lärm

Erholung

Emissionsquellen, die einen erheblichen Charakter aufweisen. Zwar entstehen durch die Ausweisung eines Wohngebiets neue Verkehrsbewegungen, die entsprechende lärm- und luftbeeinträchtigende Emissionen auslösen können, sie liegen jedoch unter der Grenze der Erheblichkeit.

Über eine mögliche Veränderung des Landschaftsbildes (siehe Kapitel 2.6) hinaus sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Tiere

Vögel – Die Kartierung der wertvollen Bereiche für Brutvögel und Gastvögel aus dem Jahr 2006 (mit Überarbeitungen aus dem Jahr 2010) weist innerhalb des Plangebiets und der Umgebung keine als wertvoll eingestuft Bereiche für die Avifauna aus⁶.

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Die nördlich und südlich gelegenen Gehölzstrukturen können – auch im Zusammenwirken mit den angrenzenden offenen Ackerflächen – eine Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten haben, die üblicherweise und weit verbreitet in solchen Habitaten vorkommen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor.

Amphibien, Libellen – Innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung finden sich keine Gewässerstrukturen, die als Habitat für Amphibien oder Libellen dienen können.

Fledermäuse – Im Plangebiet ist infolge der Habitatstrukturen das Vorkommen geschützter Fledermausarten nicht auszuschließen. Von der Planung in relevanter Weise betroffen sein können Arten, die in Baumhöhlen und –ritzen überwintern bzw. sich reproduzieren. Alte Baumbestände zeigen in der Regel ein wesentlich größeres Angebot solcher Quartier-Habitate als jüngere Bestände.

Durch die Planung wird eine Waldfläche überplant, innerhalb derer auch als Fledermaushabitate geeignete Bäume vorkommen können. Die überplante Fläche stellt jedoch nur einen kleinen Teilbereich einer sich weiter südlich anschließenden, größeren Waldfläche dar, die außerhalb des Plangebietes liegt.

Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass auch im kleinen Wald-Teilstück von 2.000 m² entsprechende Habitate vorkommen und beseitigt werden. Es handelt sich um Mischwaldstrukturen. In alten Laubbäumen, insbesondere auch den hier vorzufindenden Eichen, können sich geeignete Strukturen finden. Es sind jedoch ebenfalls größere Anteile von Nadelbäumen innerhalb der überplanten Fläche vorzufinden, die in der Regel keine geeigneten Habitat-Ausprägungen aufweisen. Konkrete Hinweise auf Quartiere innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bei Betrachtung der umliegenden, bedeutend größeren Gehölzstrukturen ist keine Gefahr gegeben, dass mit der Beseitigung von Baumbeständen im Plangebiet in die Reproduktionsstätten von Fledermäusen in einem solchen Umfang eingegriffen wird, dass die lokalen Populationen in ihrem Bestand gefährdet werden.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere für Vögel – dar. Die Überplanung der Ackerflächen, aber auch die zulässige Entfernung einer Waldfläche mit Laub- und Nadelbäumen kann Brut- und Nahrungshabitate beeinträchtigen. Das Gebiet weist jedoch durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsfläche und die bisherige intensive Bewirtschaftung Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind. Für diese Arten werden in den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen, den umliegenden Hausgärten sowie den neu entstehenden Gärten und Freiräumen weiterhin geeignete Habitate in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen. Die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten, so dass auch hier angenommen werden kann, dass gebietsnahe Ausweichflächen zur Verfügung stehen.

⁶ Aus: Karte Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006 / 2010 (ergänzt 2013), Hrsg.: NLWKN, 2013; Karte Gastvögel – wertvolle Bereiche 2006, Hrsg.: NLWKN.

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung können z. B. durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden. Um Störungen und Schädigungen von Fledermäusen in potentiellen Baumquartieren auszuschließen, sollten Baumfällarbeiten außerhalb der Besatzzeiten von Sommer- und Winterquartieren gelegt werden, also in die Zeiträume September-Oktober und März-April.

Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst. Negative Auswirkungen auf die biologische Artenvielfalt sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

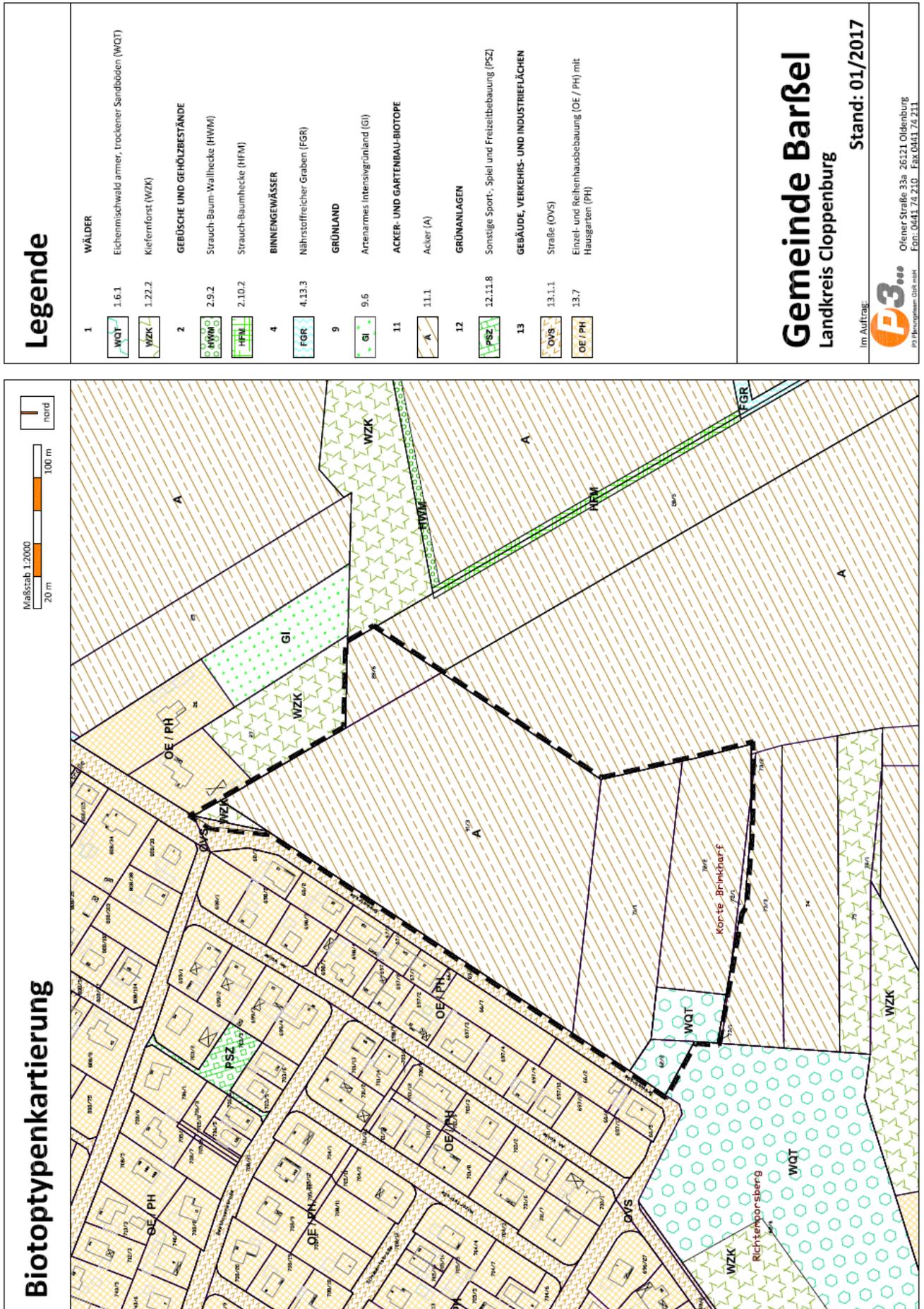
Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Barbel und damit am Übergangsraum zur Kulturlandschaft. Die räumliche Grenze zu dieser stellt bislang die *Brinkstraße* dar. Die nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlungen sind langjährig bebaut und durch Hausgärten geprägt. Die östlich der *Brinkstraße* gelegenen Bereiche werden großflächig als Äcker bewirtschaftet, die an den Ackersäumen häufig Baumsäume, vereinzelt auch Wallhecken aufweisen. An das Plangebiet nördlich und südlich angrenzend finden sich zudem Gehölzflächen. Es handelt sich dabei sowohl um Kiefernforst, als auch um Mischwaldstrukturen, die als Eichenmischwald feuchter Sandböden zu beschreiben sind.

Biotoptypen- kartierung

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell⁷.

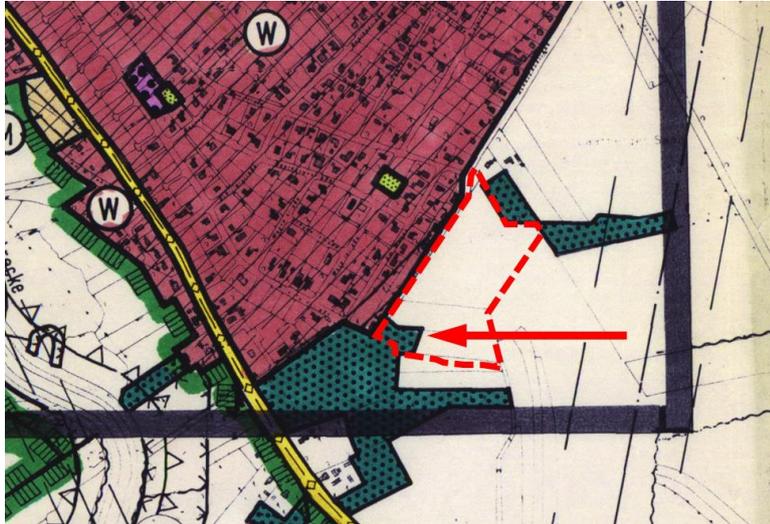
Nach dem Eingriff wird der Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt. Die Ermittlung des Saldos findet sich in Kap. 2.10.

Abb 4 Biooptypenkartierung



Innerhalb des Plangebiets liegen zu überwiegenderen Teilen Ackerflächen. Im Südwesten des Plangebiets wird zudem eine rund 2.000 m² große Gehölzfläche (Mischwald feuchter Sandböden) überplant. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wald dargestellt und auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Abb 5 Darstellung im Flächennutzungsplan – überplante Waldfläche



Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung, oder wenn sich aus natürlicher Ansammlung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird (§ 2 (3) NWaldLG).

Nach § 8 (1) NWaldLG darf Wald nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder sonstigen Beseitigung begonnen wird. Einer Genehmigung bedarf es jedoch nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird (§ 8 (2) NWaldLG). Da es sich im vorliegenden Fall um eine städtebauliche Planung durch einen Bebauungsplan handelt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Auswirkungen: Zu überwiegenderen Teilen werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, denen lediglich eine untergeordnete ökologische Wertigkeit zukommt. Weiterhin ermöglicht die Planung jedoch auch die Zerstörung von rund 2.000 m² Mischwald. Es ist beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Landkreises, die überplante Mischwaldfläche im Verhältnis 1:1,5 als Laubwald wieder aufzuforsten. Derzeit werden hierfür geeignete Flächen im Umfeld des Plangebiets geprüft. Eine geeignete Ersatz- und Ausgleichsfläche ist im weiteren Verlauf des Verfahrens nachzuweisen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass jegliche Bebauung einen Abstand von mindestens 20,0 m entsprechend den raumordnerischen Zielen zu den südlich angrenzenden Waldflächen einhalten muss. Dies wird über die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt. Auch Nebenanlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden. Im nördlichen Bereich handelt es sich um ehemaliges Hofgehölz, das teilweise mit Koniferen durchsetzt ist, so dass hier die Abstandsvorgabe der Raumordnung nicht greift. Der Übergang zwischen Bebauung und Wald ist damit hinreichend geschützt, Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen werden hier vermieden.

In Folge der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 45 % (einschließlich Nebenanlagen) ist mit dem Entstehen großer, begrünter Hausgärten zu rechnen. Zwar unterliegen diese regelmäßigen Nutzungen und intensiven Pflegemaßnahmen, dennoch stellen sich hier erfahrungsgemäß neue, ökologische Qualitäten ein. Zusätzlich ist in Abgrenzung zu den angrenzenden Ackerflächen im Westen auf einer privaten Grünfläche die Anpflanzung eines Schutzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorgesehen.

Insbesondere durch die Überplanung einer Waldfläche treten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen auf, die bei einer flächengleichen Wiederaufforstung jedoch weitgehend ausgeglichen werden können. Die Übergangsbereiche zwischen Bebauung und bestehenden Waldflächen sowie zur Kulturlandschaft werden durch geeignete Maßnahmen geschützt. Es ist vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten innerhalb des Plangebiets auszugehen. Vom Planvorhaben gehen damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen, zum Teil aber auch Verbesserungen aus.

2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler⁸. Die örtlichen Böden werden als Talsandgebiete⁹, der Bodentyp als Podsol angegeben¹⁰. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

Landwirtschaft

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Plangebiet als gering angegeben¹¹.

Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg, als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30659 Hannover¹².

Altlasten

Altablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt¹³.

Fläche

Mit der Planung werden rund 4,5 ha Fläche erstmalig baulich in Anspruch genommen, die bislang landwirtschaftlich, bzw. zu geringen Teilen (rd. 2.000 m²) als Wald genutzt wurden.

Auswirkungen: Infolge der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung sowie die geplante Erschließung werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals eingeschränkt. Zudem ermöglicht die Planung die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen, die zuvor ausschließlich land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt wurden.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt nach Aussagen der hydrogeologischen Übersichtskarte von Niedersachsen (1:200.000) bei 0 bis 1m zu NN¹⁴. Eine im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts vorgenommene Bodenuntersuchung stellte im August 2016 tieferliegende Wasserstände von 1,6 bis 2,0 m unter Geländeoberfläche fest¹⁵. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 251-300 mm/a dem mittleren Bereich zuzuordnen¹⁶. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

Gewässer

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen verlaufen keine Gräben oder andere Gewässer. Die nächsten, offen wasserführenden Strukturen liegen etwa 250 m südöstlich des Plangebiets. Es handelt sich um Gräben, die südlich in den *Loher Graben* ableiten.

Das nächste, größere Gewässer ist die *Soeste*, die südwestlich des Plangebiets in mehr als 500 m Entfernung verläuft. Alle Gewässer halten solche Abstände zum Plangebiet ein, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

8 aus: Karte Bodengroßlandschaften 1: 500 000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2000

9 aus: Karte Bodenlandschaften 1: 500 000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2000

10 aus: Bodenübersichtskarte 1: 50 000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 08/2014

11 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

12 aus: Karte Bergwerkseigentum, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2007, zuletzt geändert 10/2015

13 aus: Geodatenzentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, 12/2011; Rüstungsaltslasten in Niedersachsen, 12/1998

14 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 1982.

15 Erschließung Baugebiet Brinkstraße, Barbel – 1. Auslegung B-Plan Nr. 101 „Neuland-Brinkstraße“, Thalen Consult, GmbH Projekt-Nr. 10326, 06.07.2017

16 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000 - Grundwasserneubildung, Methode GROWA, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2015.

Oberflächen- wasser

Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher innerhalb der Flächen versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig.

Vorgesehen ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens. Im Norden des Plangebiets werden hierfür in Form einer öffentlichen Grünfläche Flächen vorgehalten. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt über Regenwasserkanäle in das Becken eingeleitet. Dieses ist in Übereinstimmung mit einem erstellten Oberflächenentwässerungskonzept ausreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Regenfälle temporär aufzunehmen. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in ein nördlich des Plangebiets gelegene Grabensystem.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Ein für das Vorhaben erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept¹⁷ bestimmt Maßnahmen der Regenrückhaltung, die sicherstellen, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen trotzdem gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Es findet ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt. Die vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch geeignet, die Beeinträchtigungen zu mindern. Mit einer maximal zulässigen Flächenversiegelung von 45 % auf den Grundstücken bleiben auch weiterhin große Anteile der Baugrundstücke als Offenbodenbereiche erhalten, so dass auch weiterhin lokale Regenversickerung stattfinden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Barbel ist klimatisch der maritimen Flachlandregion zugehörig. Das Großklima ist deutlich ozeanisch geprägt und weist einen mittleren Jahresniederschlag von ca. 650-700mm auf, was einen hohen Wasserüberschuss zur Folge hat. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel 8,5° C. Hauptwindrichtung ist West¹⁸.

Kleinklima

Das Plangebiet weist ein Freilandklima ausgeräumter Flächen auf¹⁹, das durch höhere Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit, höhere Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten charakterisiert wird. Der Anteil von Vegetationsstrukturen mit nennenswerter Filterwirkung ist gering, der kaltauflösenden Flächen jedoch hoch²⁰.

Auswirkungen: Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächen auftreten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auslösen wird.

17 Erschließung Baugebiet Brinkstraße, Barbel – 1. Auslegung B-Plan Nr. 101 „Neuland-Brinkstraße“, Thalens Consult, GmbH Projekt-Nr. 10326, 20.03.2018

18 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, 3.3.3 Luft und Klima, 3.3.3.1 Gegenwärtiger Zustand, 1998.

19 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, Karte 5 Luft und Klima, 1998.

20 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, 3.3.3 Luft und Klima, 3.3.3.1 Gegenwärtiger Zustand, 1998.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschafts- einheiten

Der Großteil des Gemeindegebiets von Barbel einschließlich des Plangebiets wird zur naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest gezählt²¹.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit der Sandkorridore, bei denen es sich um flußbegleitende, trockenere, wellige Dünenfelder und ebene grundfeuchte Sandplatten handelt. Der Landschaftstyp wird durch Ackernutzungen dominiert und häufig durch Gehölzreihen gegliedert. Die Nutzungsvielfalt wird als eher gering beschrieben. Der Waldanteil ist in den Sandkorridoren höher, als in den übrigen Landschaftseinheiten. Auch Wallhecken können hier gefunden werden²².

Landschaftsbild

Die für die Landschaftseinheit typischen Merkmale lassen sich im Umfeld des Plangebiets wiederfinden. Überplant selbst wird eine Ackerfläche; auch die Umgebung ist im Wesentlichen durch weitere Ackerbereiche geprägt. Die nördlich und südlich gelegenen Gehölze sind als Waldbereiche zu bezeichnen, die die ansonsten weitgehend offenen Ackerflächen gliedernd umfassen.

Auswirkungen: Aufgrund des insgesamt eher geringen Waldanteils der Region ist der Erhalt der Gehölzstrukturen von hoher Bedeutung. Der überplanten Ackerfläche kommt hingegen keine gesteigerte Bedeutung zu. Vergleichbare Flächen, meist sogar in deutlich größeren Zuschnitten, prägen die östlich angrenzenden Bereiche. Die umliegenden Gehölze fassen das Plangebiet in Nord- und Südrichtung. Das Plangebiet kann sich damit deutlich besser in die ansonsten durch weite, offene Flächen und Blickbeziehungen geprägte Landschaft integrieren.

Als östliche Begrenzung der Wohnbebauung wird die Anpflanzung einer standorttypischen Baum- und Strauchreihe vorgesehen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird hierdurch deutlich abgemildert. Der ansonsten freie Blick aus Richtung Osten wird hierdurch gebrochen. Es entsteht ein klarer, eingegrünter Siedlungsrand. Die zu entwickelnde Fläche wird so kaum als in den Landschaftsraum hineinragende Siedlungserweiterung wahrnehmbar sein, sondern sich gut in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird damit zwar das Landschaftsbild im Plangebiet verändert, jedoch nicht in erheblichem Maße. Die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, einer erheblichen Veränderung entgegenzuwirken.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung.

Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

21 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg, D 2 Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter, D 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Ziel 02

22 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel, Karte 1 Landschaftseinheiten; Landschaftsplan Barbel, Kapitel II, 4.4.3 Sandkorridore, 1996

Abb 6 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	oo
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	oo
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, aber auch gebietsinterne Kompensation durch Regenrückhaltemaßnahmen	-
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Verschiebung des Siedlungsrandes, Vorrücken in den Landschaftsraum; Minderung durch Eingrünung / Schutzpflanzung	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich
Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

2.9 Prognose

■ Bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Versiegelungen und durch den Verlust von belebtem Boden. Zudem werden rund 2.000 m² Waldfläche überplant. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe sind keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Mit der festgesetzten Schutzpflanzung im Osten des Plangebiets wird eine verbesserte Abgrenzung zwischen Siedlungskörper und Kulturlandschaft erzielt.

■ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche in ihrem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Die Versiegelung des Bodens und die Entfernung der Waldfläche wären nicht zulässig. Eine zukünftig intensiviertere sonstige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wäre jedoch nicht auszuschließen, die ihrerseits zu einer Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen kann.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde übersteigt weiterhin das bestehende Angebot. Eine wirtschaftliche und realisierbare Flächenentwicklung ist daher für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde von großer Bedeutung.

Es finden sich im Gemeindegebiet, insbesondere im Ortsteil Neuland, keine vergleichbaren Potentialflächen, die ein ähnliches Projekt ermöglichen würden (siehe auch Kap. 2.11). Insoweit werden zur vorliegenden Planung keine Alternativen gesehen.

Minimierung des Eingriffs

Nachfolgende Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Planfall zu minimieren:

Abb 7 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	- keine erforderlich
Pflanzen	- Begrenzung des Versiegelungsgrades - Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Durchgrünung des Plangebietes mit großen Hausgärten - Ersatz der Waldfläche im Verhältnis 1 : 1,5, Abstände zum Bauteppich
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten - Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen ggf. im Zeitfenster der Baumaßnahmen
Boden	- Begrenzung der versiegelbaren Flächen
Wasser	- Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung – Regenrückhaltung
Klima / Luft	- keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Landschaftsbild	- Abgrenzung gegenüber der offenen Kulturlandschaft durch Baum-Strauch-Pflanzungen, Eingrünung des Siedlungsrandes
Kultur- / Sachgüter	- keine erforderlich

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Die überplante Waldfläche wird dabei differenziert betrachtet. Eingriffe in Waldbestände sind mindestens flächengleich zu ersetzen. Mit Schreiben vom 01.11.2017 teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde mit, dass für die überplanten Waldflächen entsprechende Waldersatzflächen einzuplanen sind, die aufgrund des Alters und der vorhandenen Baumartenzusammensetzung des Mischwaldes mindestens einen Ersatz im Verhältnis 1 : 1,5 erfordern.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldLG) umfasst eine solche waldrechtliche Kompensation „den vollständigen Ersatz der Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald bis zur brachliegenden, von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche“. Es verbleibt damit ein Ausgleichserfordernis für die durch die Planung überplante „waldlose Fläche“, um insbesondere die trotz des Waldausgleichs ermöglichten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens in der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Diese wird in gleicher Wertigkeit wie die überplanten Ackerflächen mit einem Wertfaktor von 0,8 in die Ausgleichsermittlung eingestellt.

Abb 8 Biototypen und Wertpunkte vor dem Eingriff

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ackerfläche	A	42.580	0,8	34.064
<i>Eichenmischwald feuchter Sandböden</i>	<i>WQF</i>	<i>Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5</i>		
Verbleibende Grundfläche (Waldentfernung)		2.000	0,8	1.600
Kiefernforst	WZK	300	1,8	540
Verkehrsgrün (Brinkstraße)	OVS	120	0,5	60
Summe	-	45.000	-	36.264

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfanges ist zwischen der FNP- und der B-Plan-Ebene zu unterscheiden. Das Verkehrsgrün der Brinkstraße wird dabei lediglich auf Ebene des Bebauungsplans überplant und ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung. Hier ist entsprechend eine Flächengröße von 44.860 m² bei einer Flächenwertigkeit von 36.188 Wertpunkten vor der Planung anzusetzen:

Bilanzierung des Eingriffs für FNP

Abb 9 Biototypen und Wertpunkte nach dem Eingriff – Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP)

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung nach BauNVO)				
- Versiegelt	X	26.916	0	0
- Hausgärten	PH	17.944	1	17.944
Summe	-	44.860	-	17.944

Abb 10 Saldo auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP)

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	44.860	36.188
Summe nach dem Eingriff	44.860	17.944
Saldo	-	18.244

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) ergibt sich ein rechnerisches Defizit von möglicherweise bis zu 18.244 Wertpunkten. Als Berechnungsgrundlage dient hierbei der maximale Versiegelungsgrad für allgemeine Wohngebiete von 0,4 zuzüglich der maximal zulässigen Überschreitung von bis zu 50% nach BauNVO. Es werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzt werden können.

Bilanzierung des Eingriffs für BPlan

Abb 11 Biototypen und Wertpunkte nach dem Eingriff – Verbindliche Bauleitplanung (BPlan)

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biototyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung nach BauNVO)				
- Versiegelt	X	16.304	0	0
- Hausgärten	PH	19.926	1	19.926
Regenrückhaltebereich (RRB)		2.600	1	2.600
Grünfläche öffentlich – Verkehrsgrün		130	1	130
Grünfläche privat – Grünsaum		1.260	2	2.520
Verkehrsfläche (versiegelt)		4.780	0	0
Summe		45.000	-	25.176

Abb 12 Saldo

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	45.000	36.264
Summe nach dem Eingriff	45.000	25.176
Saldo	45.000	- 11.088

In Kenntnis der vorgesehenen Festsetzungen, der anteiligen Flächenverteilung zwischen Wohngebiets-, Verkehrs- und Grünflächen sowie der vorgesehenen gebietsinternen Minimierungsmaßnahmen vermindert sich das zu erwartende Defizit deutlich. Nach Realisierung der Planung ist ein Wertverlust von insgesamt 11.088 Wertpunkten anzunehmen.

Ein höherer Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge der Planungsziele nicht möglich. Aus diesem Grund kommen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes – möglichst im unmittelbaren Umfeld – in Betracht.

Zusätzlich zum Ausgleich der verloren gegangenen Wertpunkte ist für die überplante Waldfläche (Eichenmischwald feuchter Standorte) eine Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1,5 (2.000 m² überplante Waldfläche entsprechend 3.000 m² wiederaufzuforstender Fläche) anzulegen.

Sowohl die erforderlichen Ersatzpflanzungen als auch die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf gemeindlichen Flächen umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt zu diesem Zweck an der *Oldenburger Straße* über Flächen, die als Kompensationsflächenpool genutzt werden können:

Ersatz /
Kompensation

Abb 13 Übersichten über die Flächen des Kompensationspools der Gemeinde



- Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 157/4, Gemarkung Barbel, Flur 32 kann in Angliederung an bestehende Gehölzstrukturen für Aufforstungsmaßnahmen von insgesamt rd. 3.000 m² vorgesehen werden. Die Waldersatzpflanzungen kann zusammen mit der zuständigen Forstbehörde erarbeitet und umgesetzt werden.
- Die sonstigen Kompensationserfordernisse von insgesamt 11.088 Wertpunkten können anteilig innerhalb des im Süden angrenzenden Kompensationsflächenpools bestehend aus den Flurstücken Nr. 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barbel Flur 32, umgesetzt werden. Die Flächen, die derzeit noch als artenarmes Intensivgrünland bewirtschaftet werden, können in artenreiches mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte entwickelt werden (Extensivierung). Es können die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt werden, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden.

Es können somit ausreichend und geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden, um das ermittelte Defizit vollständig auszugleichen.

Abb 14 Kompensationsflächenpool, Bereich „Oldenburger Straße“

Flurstück	Größe in m ²	Biototyp Bestand	Wertfaktor	Wertpunkte	Biototyp Planung	Wertfaktor	Wertpunkte	Aufwertung/ Wertpunkte insg.
Nr. 158, Flur 32	49.449	GEM	1,8	89.008	GMFo	2,8	138.457	49.449
Nr. 159, Flur 32	44.150	GEM	1,8	79.470	GMFo	2,8	123.620	44.150
Nr. 160/4, Flur 32	8336	GEM	1,8	15.005	GMFo	2,8	23.341	8.336
Restbestand im Kompensationsflächenpool / Wertpunkte								
Bebauungsplan Nr. 101 (2018) Kompensation 11.088 Wertpunkte anteilig, verbleiben								90.847

Abb. 8 Kompensationsflächenpool – Waldersatzflächen, Bereich „Oldenburger Straße“

Flurstück	Größe in m ²	Biototyp Bestand			Biototyp Planung	Größe in m ²
Nr. 157/4, Flur 32	9.023	GEM			Eichenmischwald feuchter Standorte	9.023
Restbestand im Kompensationsflächenpool / Fläche für Wald in m²						
Bebauungsplan Nr. 101 (2018) erforderliche Waldersatzfläche 3.000 m ² anteilig, verbleiben						6.023

2.11 Planungsalternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzungsänderung einer bislang unbebauten Ackerfläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Barbel-Neuland angrenzt. Im FNP ist diese Fläche bisher nicht für Wohnbauzwecke vorgesehen, weshalb die Planaufstellung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Erweiterung des Angebots an Wohnbauflächen im Ortsteil Barbel-Neuland. Nachdem in den letzten Jahren durchgeführte Planverfahren das Bauflächenangebot in den umliegenden Ortsteilen erweiterten, aber weiterhin eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken besteht, will die Gemeinde nun auch in den zentralen Ortslagen in Barbel-Neuland zusätzliche Flächenangebote schaffen. Neuland ist bereits zu großen Teilen bebaut. Verbleibende Freiflächen im Norden werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und sind damit für die angestrebte Wohnentwicklung nur eingeschränkt geeignet. Größere Frei- oder Brachflächen bestehen nicht, auch finden sich keine aufgegebenen Nutzungen, die für eine Um- und Nachnutzung in Frage kommen. Landwirtschaftliche Flächen vergleichbarer Größe und in Nähe zum bestehenden Siedlungskörper können zwar in der Gemeinde Barbel gefunden werden, die Anbindung an das bestehende Wohngebiet sowie die landschaftliche Einbettung stellen jedoch herausragende Eigenschaften der gewählten Fläche dar.

Es ist daher aus Sicht der Gemeinde alternativlos, zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Das gewählte Areal wird im Norden und Süden von Gehölzen eingefasst, was eine klare Abgrenzung und Einbettung des Plangebiets in die Landschaft ermöglicht. Über die bislang nur einseitig bebaute *Brinkstraße* kann eine Anbindung an das bestehende Wohngebiet erfolgen. Eine vergleichbar geeignete Fläche existiert im Ortsteil Neuland nicht.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort und den einschlägigen Fachplänen der Gemeinde, des Landkreises und des Landes. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt
