

Gemeinde Barbel

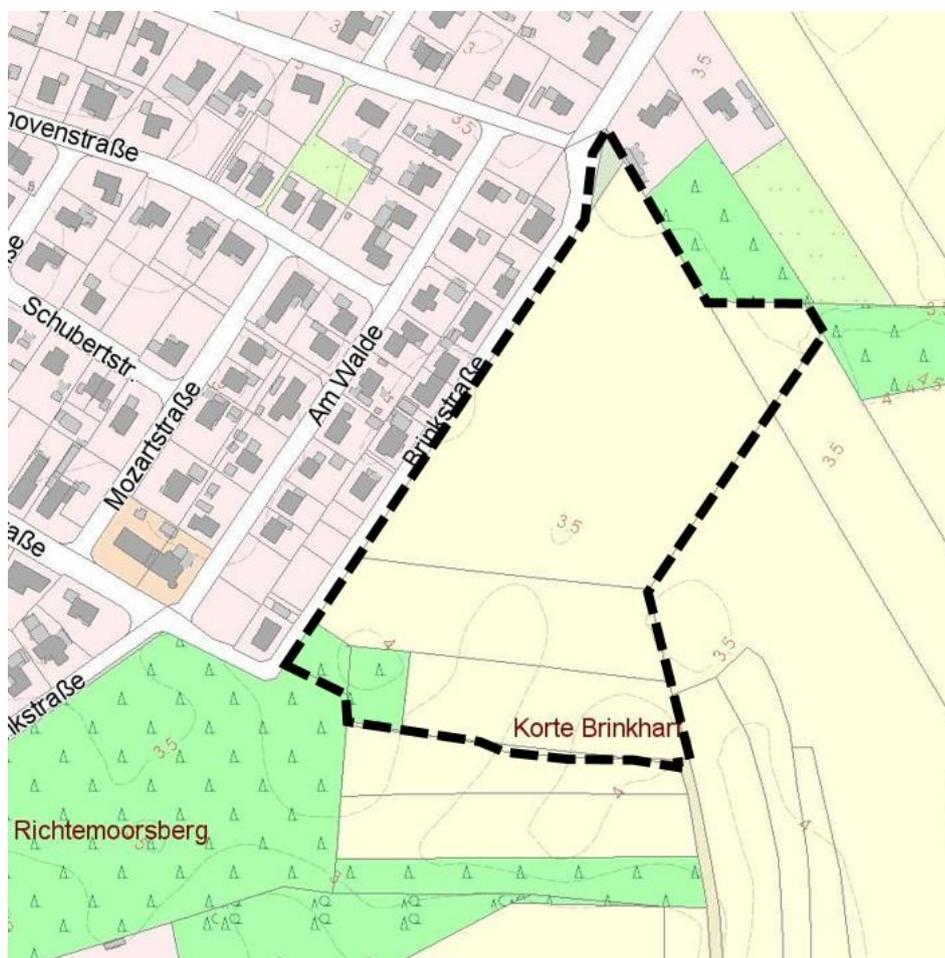
Landkreis Cloppenburg



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 101

„Barbel – Neuland (*Brinkstraße*)“



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.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)....	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	19
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	22
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	22
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	22
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	24
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	24
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	24
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	26
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	28
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	29
B	Umweltbericht – Vorentwurf.....	31
1	Einleitung.....	31
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	32
2.1	Schutzgut Mensch.....	33
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	35
2.3	Schutzgut Boden.....	39
2.4	Schutzgut Wasser.....	39
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	40
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	40
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
2.8	Wechselwirkungen.....	41
2.9	Prognose.....	42
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	42
2.11	Planungsalternativen.....	46
3	Zusätzliche Angaben.....	47
C	Zusammenfassende Erklärung.....	47

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, die weiterhin das verfügbare Angebot übersteigt. Von einem Vorhabenträger wurde daher das Interesse der Umwandlung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbauland an die Gemeinde herangetragen. Das etwa 4,5 ha große Areal grenzt an die *Brinkstraße* und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung. Mit dem Vorhaben kann dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Ziel

Es ist beabsichtigt, die der Gemeinde vorgeschlagene Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Dabei kommt der Angliederung an das bestehende Wohngebiet eine besondere Bedeutung zu. Die Flächen sollen den Bestand erweitern, sich in ihrer Art jedoch nicht wesentlich unterscheiden. Die Festsetzungen werden daher am bestehenden Nachbarbebauungsplan Nr. 9 sowie den in diesem Gebiet entstandenen Baukörpern orientiert.

Ziel ist die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebiets für Einfamilien- und Doppelhäuser. Dieser Bautyp stellt weiterhin die in Barbel am intensivsten nachgefragte Bauform dar. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über Planstraßen erfolgen, die von der *Brinkstraße* abgehen.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich (§ 35 BauGB) und erfordert aus diesem Grund sowohl die Änderung des bisher aktuellen Flächennutzungsplanes (FNP) von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die 38. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

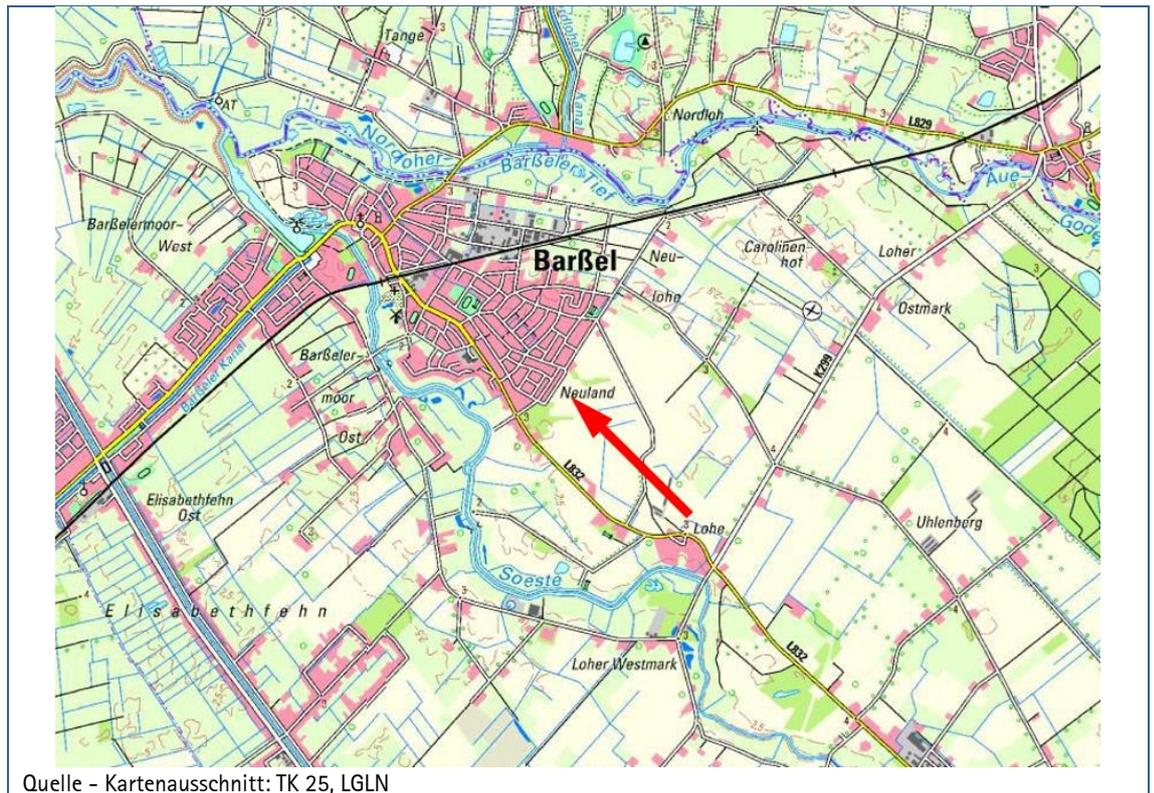
Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 01.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Barbel – Neuland (*Brinkstraße*)“ beschlossen.

Lage und Größe

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

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von BarBel



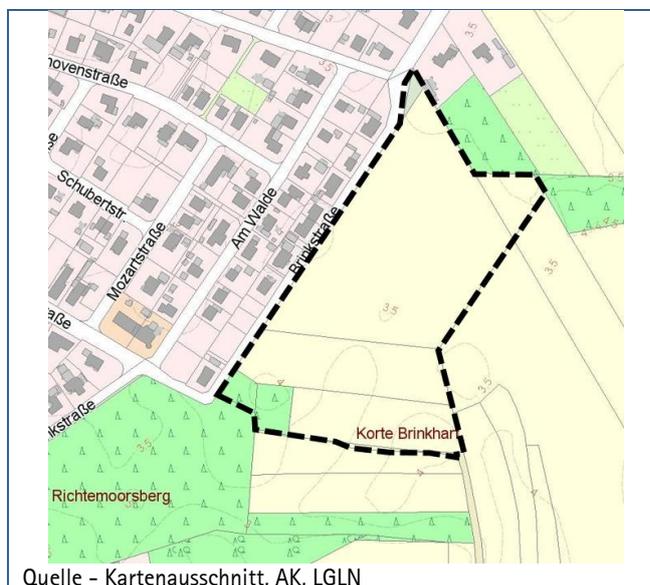
Quelle – Kartenausschnitt: TK 25, LGLN

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 9 der Gemarkung BarBel und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der *Brinkstraße*, Flurstück 69/1 sowie im Bereich des Flurstück 70 durch eine ca. 3 m weiter westlich verlaufende Grenze (im Bestand der Gemeinde);
- Im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 27 (Wohnbebauung / Gehölz) und 28/4 (Gehölz);
- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 27;
- Im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 28/5 und 91/4 (Acker);
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 62/6 (Gehölz), 73/4 (Acker) und 84/2 (Genossenschaftsweg).

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bauungsplanes Nr. 101 „BarBel – Neuland (Brinkstraße)“



Quelle – Kartenausschnitt, AK, LGLN

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung BarBel umfasst:

28/6, 62/2, 70, 71/1, 72/3, 91/3, 69/1 tlw.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

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

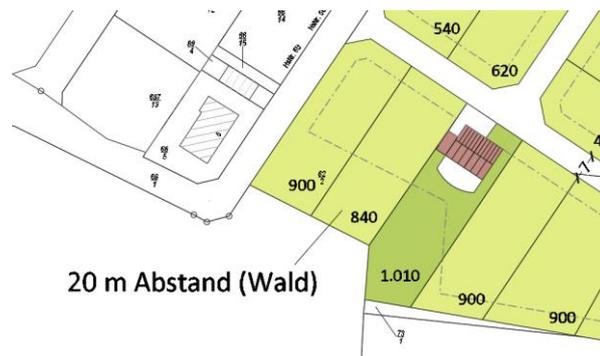
Kreis (RRÖP)

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 solcher Bedarf durch die Gemeinde erkannt. In Ergänzung zu weiteren, aktuellen Wohnbauvorhaben der Gemeinde soll mit der Planung ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

Entlang der *Brinkstraße* ist ein regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt. Auch im Rahmen einer Baugebietsentwicklung wird dieser Wanderweg nicht in seiner Bedeutung geschmälert.

Die nördlich und südlich gelegenen Waldflächen sind als Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft erfasst. Die Waldwirtschaft ist auch weiterhin möglich. Mit Schreiben vom 01.11.2017 teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde mit, dass zum Wald gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises insgesamt 20 m Abstand zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund wird im südlichen Plangebiet infolge der dort vorfindlichen Waldfläche der Abstand der Baugrenze entsprechend den Maßgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes Cloppenburg auf 20m zurückgezogen (s.u.).

Abb. 3 Auszug aus dem Parzellierungsplan– südlicher Bereich des Plangebietes, Abstand zum Wald



Im nordöstlichen Bereich handelt es sich um ein ehemaliges Hofgehölz. Es ist keine vollständig geschlossene größere Waldfläche, an den Rändern sind Bewirtschaftungswege für die landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Es findet sich dort ein Wirtschaftsgehölz, das naturschutzfachlich teilweise mit Koniferen bestockt ist. Hofgehölze fallen nicht unter Wald nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG (RdErl. D.ML v. 02.01.2013 – 406-64002-136 Nds. MBl. Nr. 2/2013 S. 35) und insoweit kann hier bezüglich der erforderlichen Abstände eine Abwägung durch die Gemeinde erfolgen. Die bisher vorgeschlagene Baugrenze soll diesbezüglich mit einem Abstand von 10 m so bleiben. Die Gemeinde Barbel gewichtet in diesem Fall die Schaffung von Bauland sowie damit verbunden die effektive Auslastung der geplanten Erschließung sehr hoch. Demgegenüber wird ein reduzierter Abstand der Hauptgebäude von 10m zum Rand der naturschutzfachlich nicht erhöht wertvollen Gehölze für ausreichend erachtet.

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

Abb. 4 Auszug aus dem Parzellierungsplan –nördlicher Bereich des Plangebietes, Abstand zum Hofgehölz



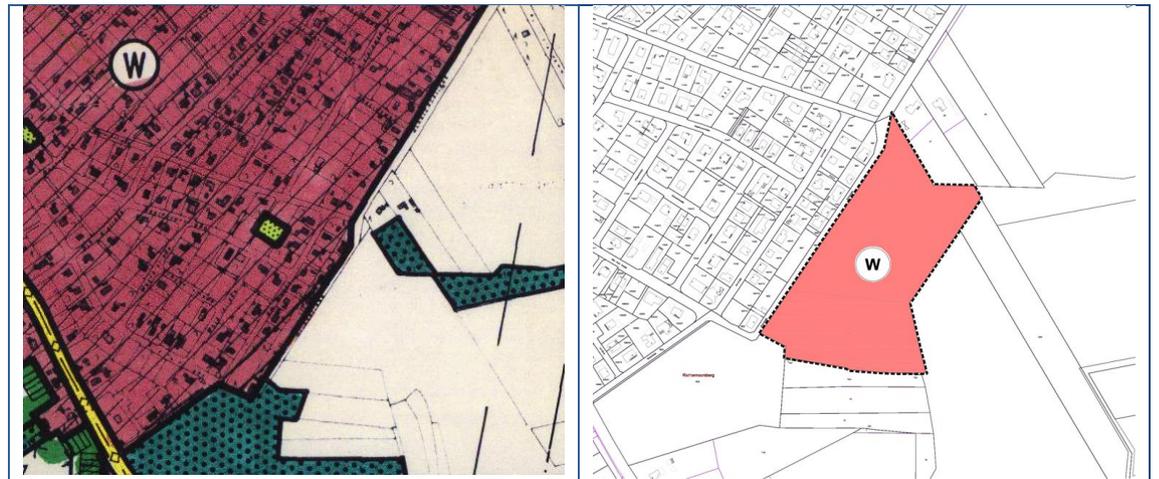
Das Plangebiet selbst ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Bedeutung vorgesehen. Die Bewirtschaftung der Flächen des Plangebietes stellt jedoch derzeit kein Erfordernis für die Landwirtschaft dar. Der Verkauf der Flächen war möglich. Durch die allgemeinen Änderungen in der Landwirtschaft wird diese Fläche für umliegende Hofstellen nicht zwingend benötigt (siehe auch Kapitel 3.8).

Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesem Grund wird die 38. Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt.

Abb. 5 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans



Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen.

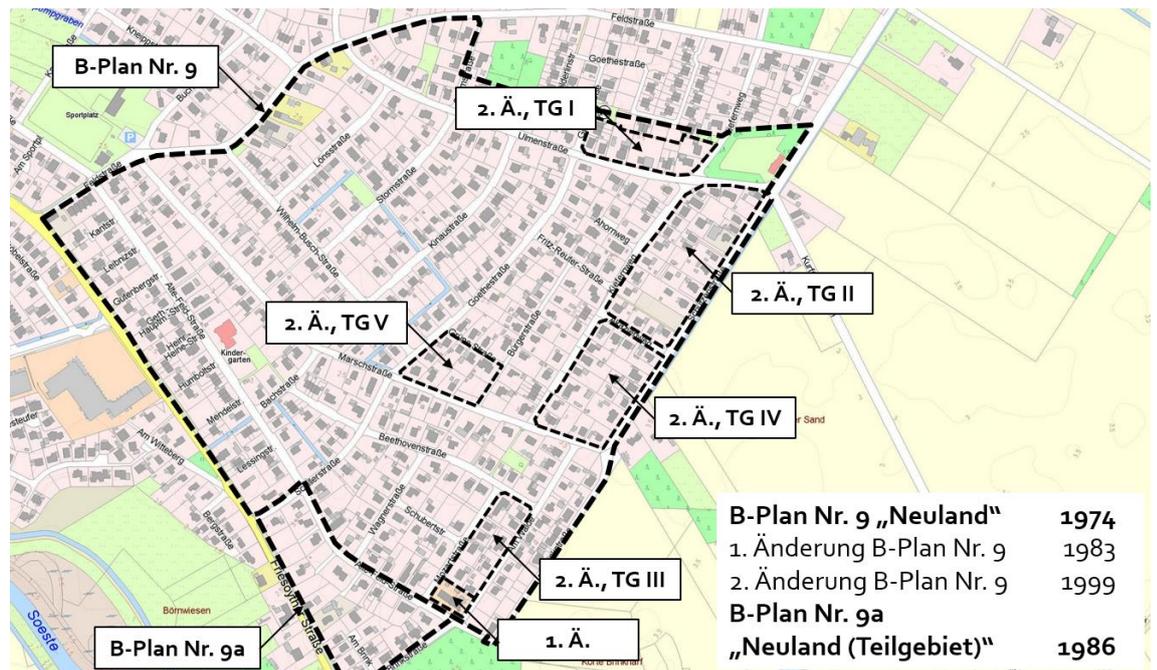
Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 9 „Neuland“ (1974) an das Plangebiet an. Der Plan wurde 1983 auf einer kleinen Teilfläche sowie 1999 in insgesamt fünf Teilgeltungsbereichen geändert. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Im Regelfall werden maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Entsprechend dieser Festsetzungen hat sich ein großes Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung entwickelt.

Die 2. Änderung des Plans ermöglichte zudem für einige Teilflächen die Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen („zweite Reihe“). Hier dürfen bei festgesetzter GRZ 0,3 / GFZ 0,4, maximal 1-geschossiger Bauweise und ausschließlich zulässigen Einzelhäusern nur kleinteilige Gebäude entstehen.

Westlich des Plangebiets, ebenfalls an der *Brinkstraße*, ist mit dem B-Plan Nr. 9a „Neuland (Teilgebiet)“ eine weitere Teilfläche ebenfalls als Wohnbaugebiet in Form allgemeiner Wohngebiete gesichert.

Abb. 6 Angrenzende und benachbarte Bebauungspläne



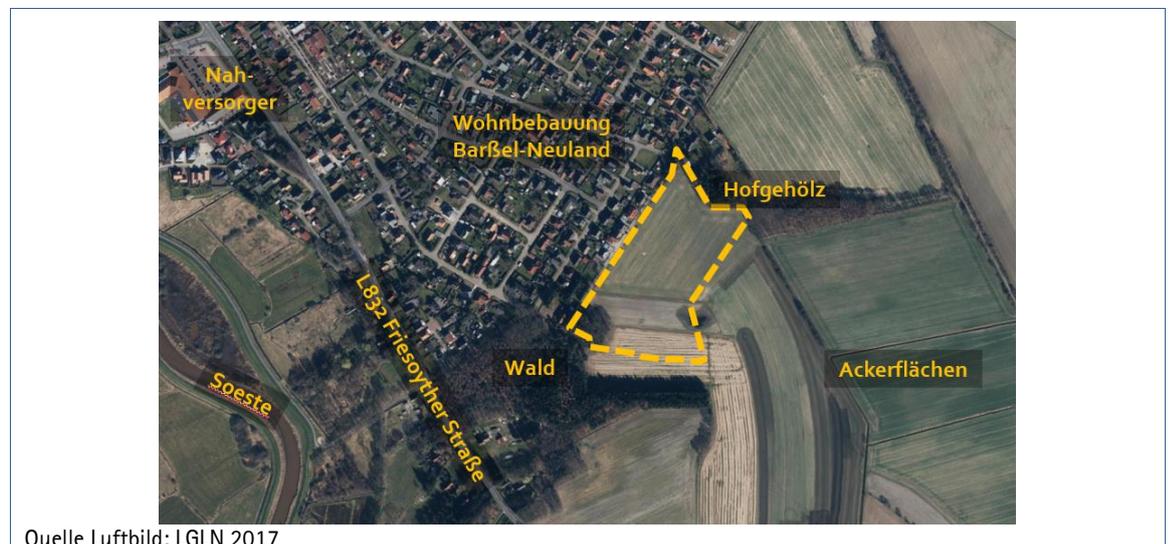
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Barbel und wird bislang als Acker bewirtschaftet. Die nordwestlich angrenzenden Flächen um die *Brinkstraße* und die *Marschstraße* werden seit langem für Wohnbauzwecke genutzt. Sie sind durch kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Straßen sind als Wohnstraßen ausgebaut und weisen keine überörtlichen Verbindungsfunktionen auf. Die nächste überörtliche Straße ist die südwestlich gelegene *Friesoyther Straße*, die etwa 300–400 m entfernt vom Plangebiet verläuft. Der Ortskern der Gemeinde ist etwa zwei Kilometer entfernt, die nächsten Nahversorgungseinrichtungen rund 800 m.

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen Gehölzflächen das Areal gegenüber der umliegenden, weitgehend offenen Landschaft ab. In Richtung Südosten geht die Fläche in den offenen Kulturlandschaftsraum über. Ackernutzungen, die zum Teil durch Strauch-Baum- oder Wallhecken gefasst werden, prägen hier das Landschaftsbild.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Planung

Die Planung sieht vor, angrenzend an die Bestandsbebauung der *Brinkstraße* ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Das Areal soll als allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung erfolgt über als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Straßen mit einer Breite von 7 m. Für die Oberflächenentwässerung wird eine öffentliche Grünfläche als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Das Plangebiet bietet bei einer ortsüblichen Grundstücksparzellierung Raum für ca. 50-55 Baugrundstücke.

Abb. 8 Parzellierungsmöglichkeit



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. 9 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	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belang nicht berührt
§ 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	Belang 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, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belang nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belang nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belang nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Barbel. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; auch zukünftig grenzen in Richtung Osten weiterhin Ackerflächen an. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob Konflikte mit der Landwirtschaft entstehen könnten.

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde auf Veranlassung der Gemeinde durch die Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten³ erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichem Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an zwischen 3,6–4,7% der Jahresstunden mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für allgemeine Wohngebiete wird mit 10% angegeben. Der Wert kann somit im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten werden.

Emissionen aus weiteren landwirtschaftlichen Tätigkeiten stehen einer Wohnnutzung nicht entgegen. Gleichwohl wird ein Hinweis auf der Planzeichnung eingefügt, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Immissionen– Verkehr

Die Landesstraße 832 hält zum Plangebiet Abstände von mehr als 300 Metern ein. Auf dem Abschnitt wird in der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen ein Verkehrsaufkommen von rund 4.800 täglichen Fahrzeugbewegungen und etwa 200 Schwerlastbewegungen angegeben⁴. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Straße sowie der nicht übermäßig starken Belastung können Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm ausgeschlossen werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Die Belange werden berücksichtigt.

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

4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLstBV): Verkehrsmengenkarte Niedersachsen (2010)

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 unterschiedliche 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 über einen privaten Vorhabenträger entwickelt werden, wurde im Jahr 2017 beschlossen. Alle Baugrundstücke sind bereits an Bauinteressenten veräußert.

Die Entwicklungen zeigen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Barbel weiterhin ungebrochen hoch ist. Einfamilienhausbebauung stellt dabei das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde dar. Wie die bereits in der Umsetzung befindlichen Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen. Um auch zukünftig der Nachfrage entsprechend Wohnbauland anbieten zu können, soll das Plangebiet im Ortsteil Neuland nun ebenfalls für Wohnnutzungen erschlossen und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Entwurf stellt eine der angrenzenden Bebauung angepasste Erschließungsvariante dar, die vielfältige Grundstückszuschnitte zulässt. Anpassungen der Grundstücksgrößen sind nachfrageabhängig möglich, so dass unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen angesprochen werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden durch die Planung berücksichtigt.

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

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde lassen sich problemlos erreichen und weisen ausreichende Kapazitäten auf. Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen werden nicht ausgeschlossen. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar.

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

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Ortsteil Barbel-Neuland. Die neuen Flächen gliedern sich südöstlich der *Brinkstraße* an die bestehenden Strukturen an.

Die *Brinkstraße*, in nordöstlicher Verlängerung als *Schützenstraße* fortgeführt, markierte bislang den Siedlungsrand der Gemeinde Barbel. Zwar liegen vereinzelte Wohngebäude östlich der Straßen, größere Wohngebiete mit eigenständiger Erschließung blieben jedoch bislang dahinter zurück. Die Erweiterung des Siedlungskörpers an dieser Stelle über den heutigen Siedlungsrand hinaus wird jedoch durch die Gemeinde als verträglich erachtet. Die vorgesehene Fläche ist nördlich und südlich von Gehölzen gefasst, so dass die Entwicklung nicht unmittelbar in die offene Kulturlandschaft hineinragt, sondern in naturräumliche Strukturen eingebettet liegt. Sie ragt damit nicht weithin wahrnehmbar in den Landschaftsraum hinein, sondern wird vor allem lokal als Siedlungserweiterung erkennbar sein.

Der Ortsteil Neuland ist zu weiten Teilen bebaut. Alternative Entwicklungsflächen von vergleichbarer Größe und Eignung finden sich hier nicht. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den zentralen Lagen der Gemeinde, zu denen Neuland zu zählen ist, weiterhin hoch ist, ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, dieser durch die Ausweisung geeigneter und attraktiver Flächen zu begegnen. Hierbei findet auch eine Ergänzung und weitere Diversifizierung des Angebots innerhalb der Gemeinde statt,

da die in jüngerer Zeit entwickelten Baugebiete in den westlichen Ortsteilen Elisabethfehn und Barbelermoor umgesetzt wurden.

Die Maße der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsstruktur des Ortsteils. Es werden ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen und die Versiegelung der Grundstücke auf 30 % (mit der zulässigen Überschreitung durch Zufahrten, Nebenanlagen usw. nach BauNVO auf 45 %) begrenzt. Dies entspricht der baulichen Dichte der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen; es wird ein offen und locker bebautes Wohngebiet mit großen Freiflächen- und Hausgartenanteilen entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,0 m. So wird sichergestellt, dass in der Ortsrandlage kleinteilige Wohnbebauung realisiert wird, die den typischen, örtlichen Bauformen entspricht. Mit der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird zudem einer gebietsunverträglich hohen Bevölkerungszunahme vorgesorgt.

Die Planung verändert den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen um einen zusätzlichen Bauabschnitt. Durch nördlich und südlich das Plangebiet fassende Gehölze sowie eine klare Abgrenzung des Gebiets in Richtung Osten in Form einer privat anzulegenden Baum- und Strauchbepflanzung findet zwar eine Verschiebung des Siedlungsrandes statt, die jedoch durch die Gemeinde in Abwägung mit den übrigen Belangen und der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung als verträglich erachtet wird. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich 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 auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Neuland an. Vornehmlich prägen Einzelhäuser das örtliche Erscheinungsbild, vereinzelt sind auch Doppel- und Reihenhäuser entstanden. Ein durchgehender Gestaltungscharakter ist nicht gegeben. Es handelt sich um ortstypische Ausprägungen von Siedlungshäusern, die jedoch keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale, etwa in den Dachfarben oder der Materialwahl, aufweisen.

Die Festsetzungen ermöglichen das Entstehen neuer Gebäude, die sich in ihren Grundzügen am Bestand orientieren. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem gemeindetypischen Baustandard. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe, der zulässigen Wohneinheiten sowie der Geschossigkeit ist mit dem Entstehen kleiner Siedlungshäuser zu rechnen, wie sie in den angrenzenden Wohngebieten langjährig bestehen. Örtliche Bauvorschriften werden aufgrund der vorherrschenden Varianz als nicht notwendig erachtet. Die bestehende Siedlung wird erweitert, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. 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, Fläche, 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

Die Planung ermöglicht eine Überplanung von rund 4,5 ha Fläche. Da der größte Teil bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant. Im Süden des Plangebiets ermöglicht die Planung jedoch auch das Entfernen von rund 2.000 m² Mischwald.

Nördlich und südlich des Plangebiets grenzen Gehölzstrukturen tlw. unterschiedlicher Qualitäten an. Möglicherweise durch die Planung betroffene Tiere, insbesondere Vögel, können hier vergleichbare Nahrungs- und Bruthabitate finden. Auch die östlich anschließenden Ackerflächen sowie die nordwestlich gelegenen Hausgärten können einen Ausgleich für unmittelbar betroffene Tiere bieten.

Für die überplante Waldfläche im Süden des Plangebietes teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.11.2017 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. Diese Wiederaufforstung wird auf einer gemeindlichen Fläche an der Oldenburger Straße erfolgen. Bei der Entfernung von Gehölzaltbeständen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

Abb. 10 Lage der Ersatzfläche Wald im Bereich der Oldenburger Straße



Für die im Plangebiet befindlichen großen Ackerflächen (Mais) ist es fachlich nicht erforderlich, eine eigene Brutvogel- bzw. Fledermauskartierung durchzuführen. Es liegen keinerlei Hinweise auf besondere Wertigkeiten diesbezüglich vor. Die Belange des Artenschutzes stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die überwiegende, aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Durch die schon jetzt große Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Weder der Landschaftsrahmenplan noch der Landschaftsplan der Gemeinde treffen diesbezüglich besondere Aussagen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines mit Hausgärten durchgrüntes Gebiets auszugehen, in dem sich auch neue Habitate ausbilden können. Gegenüber dem offenen Landschaftsraum ist zudem ein Pflanzstreifen mit einheimischen Gehölzen vorgesehen, der ebenfalls neue ökologische Qualitäten schafft. Zum Schutz der benachbarten Waldflächen hält die festgesetzte Baugrenze im Süden einen ausreichenden Abstand von 20 m ein. Zum nördlich teilweise angrenzenden Hofgehölz beträgt der Abstand der Baugrenze 10 m.

Insgesamt verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet (private Grünflächen, Regenrückhaltungsbereich) bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsflächen) ausgeglichen.

Boden / Fläche

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Neubauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Gemeinde Barbel ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Nachfrage nach Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde übersteigt trotz der zum Teil erst kürzlich abgeschlossenen Planvorhaben weiterhin das Angebot. Da die Gemeinde zudem auch um räumlich diversifizierte Wohnraumangebote bemüht ist, wird eine Neuausweisung von Flächen in zentraler Ortslage als wichtig erachtet. Hier stehen jedoch keine Brach- oder innergemeindlichen Freiflächen zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenraum alternativlos ist. Es werden dabei nur in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach zur Deckung der Nachfrage in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Mit der Angliederung an eine bestehende, bislang nur einseitig bebaute Erschließungsstraße, die *Brinkstraße*, sowie die flächeneffiziente Neuausweisung von Verkehrsflächen werden weitere Maßnahmen zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Der dennoch auftretende Eingriff wird in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt, die verbleibenden Beeinträchtigungen von der Gemeinde geringer gewichtet, als das Ziel einer ausreichend dimensionierten Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Bereiche für die Regenrückhaltung angelegt, die dies weitgehend kompensieren und anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Offene Gräben oder sonstige Gewässer verlaufen nicht innerhalb des Plangebiets oder auf den unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Die Soeste verläuft in einem Abstand von mehr als 500 Metern, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Belange des Schutzgutes Wasser werden in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Planung erfasst eine Fläche, die im unbebauten Außenraum der Gemeinde liegt und kulturlandschaftlich genutzt wird. Sie liegt unmittelbar am Übergang zum Siedlungskörper. In Folge der Planung verschiebt sich so der Siedlungsrand der Gemeinde.

Die *Brinkstraße* bzw. in nördlicher Verlängerung die *Schützenstraße*, stellt bislang die Grenze zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum dar, die mit der Planung verändert wird. Der Siedlungskörper wird zukünftig weiter in den heutigen Landschaftsraum hineinreichen. Nördlich und südlich des Plangebiets finden sich jedoch Gehölzflächen, die die neue Wohnbebauung gliedernd fassen. Die Beeinträchtigung des ansonsten offenen Landschaftsraums wird dadurch deutlich minimiert. Die Veränderung ist nicht weit in die Kulturlandschaft hinein wirksam, sondern kann nur aus südöstlicher Richtung wahrgenommen werden.

Abb. 11 Einfassung des Plangebiets durch Gehölzbestände



Entsprechend der Forderungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wird zudem eine Abgrenzung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft vorgesehen. Auf den Grundstücken wird ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen mit einem Pflanzgebot für standortgerechte, einheimische Laubgehölze festgesetzt. In Ergänzung zu den nördlich und südlich gelegenen Bestandsgehölzen sorgt diese Eingrünung für eine klare Abgrenzung gegenüber der Kulturlandschaft.

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. Der Siedlungsrand wird neu definiert und mit der festgesetzten Schutzpflanzung klar gegenüber der Landschaft abgegrenzt. Die verbleibenden, nicht erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die Gemeinde als weniger bedeutsam gewichtet, als das Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Neuland.

Minimierung/ Ausgleich/Ersatz

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.
- Eine Minimierung des Eingriffes im Gebiet erfolgt durch die Maßnahmen zu einer Regenrückhaltung im Gebiet sowie durch die randliche vorgesehene Eingrünung hin zur offenen Landschaft.
- Ersatzleistungen erfolgen ebenfalls. Auf einer Fläche von 3.000 m² wird eine Wald-Ersatzaufforstung (Bereich Oldenburger Straße) vorgenommen. Für den gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts berechneten sonstigen Kompensationsbedarfs von rd. 11.088 Wertpunkten wird eine Grünlandextensivierung auf Ersatzflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen (Kompensationsflächenpool). Die Flächen werden als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Der Umweltbericht nimmt eine detaillierte Aufschlüsselung der insgesamt zur Verfügung stehenden Wertpunkte auf der Ersatzfläche vor.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist damit sichergestellt.

■ **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. Dies könnten insbesondere Emissionen unterschiedlicher Art (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sein, für die im Umfeld jedoch keine besonderen Emissionsquellen bekannt sind. Auch zu landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen werden ausreichende Abstände eingehalten (siehe Kapitel 3.1). Es ist daher nicht mit dem Auftreten negativer Beeinträchtigungen für die potentiellen Bewohner oder Anlieger des Plangebiets zu rechnen.

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 südöstlich angrenzende Wohngebiet und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet selbst und dessen näherem Umfeld kommt keine besondere Bedeutung für die Erholungsstruktur der Gemeinde zu. Ein entlang der *Brinkstraße* verlaufender Radwanderweg von regionaler Bedeutung wird nicht beeinträchtigt.

■ **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)**

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ **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 Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im direkten oder weiteren Umfeld

befinden sich ebenfalls keine Anlagen und Einrichtungen, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Bauwirtschaft

Durch die Ausweisung eines Baugebiets ist infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird diese der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

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 vergleichsweise geringe Größe erkennt die Gemeinde jedoch keine herausragende Bedeutung der Fläche für die lokale Landwirtschaft. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird zudem als gering angegeben⁵. Eine besondere Betroffenheit einzelner Landwirte ist nicht bekannt.

Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. 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 bestehende Siedlung eine eindeutige Vorprägung und gute Eignung aufweist, wird dieser Vorgabe der Raumordnung im Planfall nicht gefolgt. Die Fläche wird durch die Gemeinde als für eine Entwicklung gut geeignet befunden. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden geringer gewichtet, als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

Tierhaltung / B-Plan Nr. 95

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. Die Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen erfolgte mithilfe einer Restriktionskarte, in der zu sensiblen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten waren. Zu Wohnbauflächen des Innenbereichs wurde ein einzuhaltender Radius von 700 m angesetzt. Mit der beabsichtigten Änderung des FNP im Parallelverfahren sowie der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) verschiebt sich der Siedlungsrand der Gemeinde weiter in den Außenraum. Der Abstand zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der nächstgelegenen Hofstelle (im B-Plan Nr. 95 als sonstiges Sondergebiet festgesetzt) verringert sich damit auf minimal 535 m. Die betroffene landwirtschaftliche Hofstelle liegt südöstlich des Plangebiets, die geplante Wohnbaufläche damit nicht innerhalb der Hauptwindrichtung.

Die angenommenen 700 m Mindestabstand wurden von der Gemeinde bestimmt, um über ausreichende Spielräume für die Siedlungsentwicklung in den gemeindlichen Randlagen zu verfügen. Diese werden mit der vorliegenden Planung in Anspruch genommen. Die gesetzlichen Mindestabstände – nach TA Luft in Abhängigkeit zur Zahl der gehaltenen Tiere bis zu 500 m – können damit weiterhin eingehalten werden. Da auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Einschränkungen für die Landwirtschaft erkannt und alle aus Sicht des Immissionsschutzes

5 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

erforderlichen Abstände eingehalten werden, sind die Belange der Landwirtschaft und insbesondere der landwirtschaftlichen Tierhaltung in der Planung berücksichtigt.

Forstwirtschaft

Zum einen wird die überplante Waldfläche mit einer Größe von rd. 2.000 m² im südlichen Plangebiet an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 ersetzt. Zum anderen wird der – auch in der Raumordnung geforderte Abstand – von 20 m zum Waldrand durch eine entsprechende Lage der Baugrenze berücksichtigt. Damit sind die Belange der Forstwirtschaft berücksichtigt.

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

Die Belange werden nicht direkt berührt.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Soziale Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der Gemeinde Barbel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Je nach Größe ist im Gebiet kurz- und mittelfristig mit dem Entstehen von rund 50-55 Baugrundstücken zu rechnen. Die Entwicklung trägt dazu bei, vorhandene Infrastruktureinrichtungen langfristig auszulasten und zu sichern.

Im Regelfall werden Einfamilienhäuser in der Gemeinde Barbel von nur einem Haushalt bewohnt, was in der Minimalbetrachtung dargestellt wird. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011⁶ liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barbel bei etwa 2,5 Personen. Gerade in Neubaugebieten, in die häufig junge Familien mit Kindern ziehen, ist allerdings eine Mindestpersonenzahl von 3 Personen pro Haushalt anzunehmen.

Abb. 12 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
55 Grundstücke / Einfamilienhäuser max. 2 Wohneinheiten Einfamilienhaus	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus 1 Wohneinheit: 165 Personen	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus 2 Wohneinheiten: 330 Personen

Die Maximalbetrachtung berücksichtigt die Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus. Dies stellt nach den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde den Ausnahmefall dar, der jedoch planungsrechtlich zulässig und somit zu berücksichtigen ist. Da nicht anzunehmen ist, dass auf allen Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist der Maximalwert auch geeignet, um alternative Entwicklungen abzuschätzen. So sind beispielsweise auch Doppelhäuser zulässig, die kleinere Grundstücksgrößen erfordern (= steigende Zahl der Grundstücke), in denen jedoch je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden darf. Ebenso können Haushalte mit nur einer Wohneinheit, dafür jedoch einer größeren Haushaltsgröße im Gebiet auftreten. Diese Entwicklungen sind alle in dem durch die Maximalbetrachtung ermittelten Wert von bis zu 330 Personen berücksichtigt. Die Schätzung von somit 6 Personen pro Grundstück ist als weit auf der sicheren Seite zu betrachten.

Abb. 13 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insg.	Personen nach Alter, Verteilung für den Landkreis Cloppenburg ⁷			
		0 – 5 Jahre 5,21%	5 – 20 Jahre 18,37%	20 – 65 Jahre 60,48%	65+ Jahre 15,94%
Minimalvariante	165	9	30	100	26
Maximalvariante	330	17	61	200	52

In der Maximalbetrachtung ist im Mittel mit bis zu 17 Kindergartenkindern (0 bis 5-Jährige) und mit bis zu 61 Schulkindern und Jugendlichen (Gruppe der 5- bis 20-jährigen) zu rechnen, die im

6 Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
7 Landesamt für Statistik Niedersachsen: Bevölkerung am 31.12 in Niedersachsen, Gebietsstand 1.1.2015 /Jahr 2015, eigene Berechnung

Plangebiet leben. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden, und können diese Zuwächse aufzunehmen. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Stätten der Nahversorgung sind bedarfsgerecht dimensioniert und über kurze Verbindungswege leicht erreichbar. Hinzu kommt, dass das Wohngebiet auf die Deckung eines mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen ausgelegt ist und sich somit das Erreichen des Maximalwertes aller Voraussicht nach auf mehrere Jahre verteilt. Es sind keine Zuwächse zu erwarten, die einen unmittelbaren Veränderungs- und Erweiterungsbedarf erkennen lassen.

Die Einrichtung eines Spielplatzes ist innerhalb des Plangebiets nicht explizit vorgesehen. Die zu erwartenden, großzügigen Hausgärten sowie die umliegenden Landschafts- und Freiräume bieten vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder. Zudem stehen in der Gemeinde in zentralen Lagen weitere Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Mit den getroffenen Festsetzungen ist nicht ausgeschlossen, eine Teilfläche z. B. temporär als Spielfläche herzurichten.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind berücksichtigt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Die Leitungen können in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht werden. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen die Leitungsbetreiber der Trinkwasserversorgung regelmäßig darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht nicht. Allerdings können im Zuge der erforderlichen Rohrverlegungsarbeiten häufig Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist in der Ausbauplanung frühzeitig der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu ermitteln, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Ggf. wird auch die Regenrückhaltung im Gebiet zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs herangezogen. Geeignete Brandschutzmaßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung in Verbindung mit den herzustellenden Rückhaltemaßnahmen für die Oberflächenentwässerung geprüft und umgesetzt.

- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit der EWE frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen oder erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der bestehenden Erschließungsstraßen und der zukünftigen Grundstücke hier je Objekt eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der Ausbauplanung geprüft und umgesetzt. Geplant ist, das anfallende Schmutzwasser über eine neu im Plangebiet zu verlegende Schmutzwasserkanalisation in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Brinkstraße abzuleiten.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barbel ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Oberflächen-
wasser

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

Bodenschutz /
Altlasten

Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf Altablagerungen sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Die Belange sind nicht berührt.

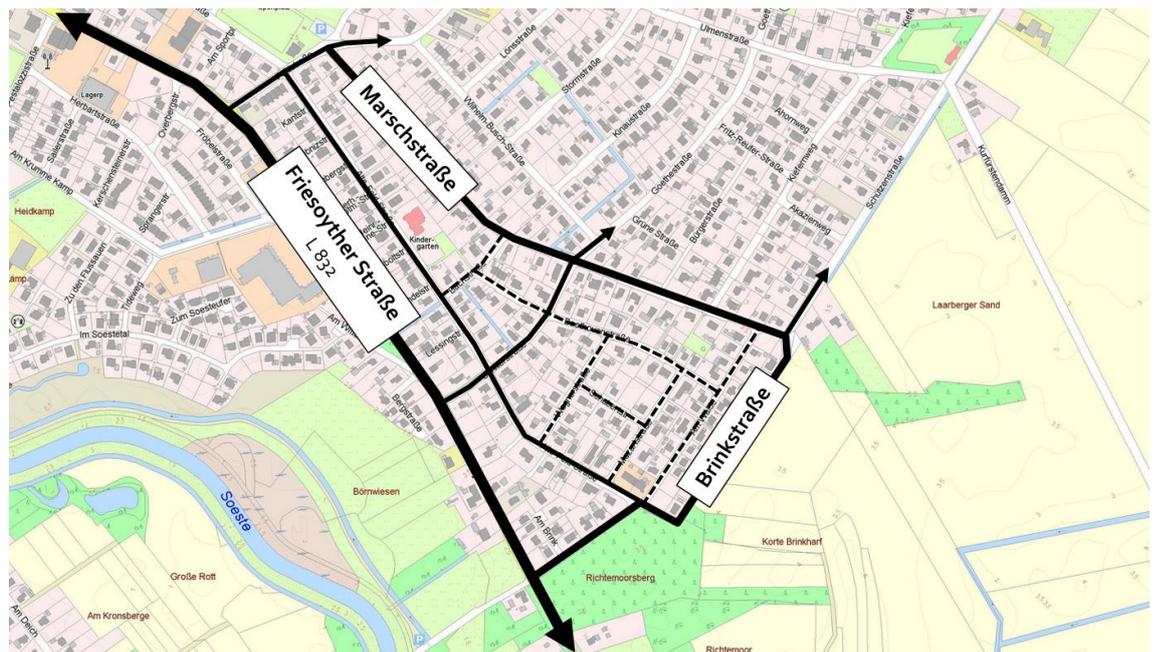
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe
Erschließung

Über die *Brinkstraße* kann die westlich gelegene *Friesoyter Straße* (L 832) erreicht werden. Diese dient sowohl der überörtlichen Erschließung, als auch als Verbindung in den Ortskern. Für die innergemeindliche Erschließung nimmt zudem noch die nördlich gelegene *Marschstraße* eine wichtige Funktion ein, über die der Verkehr in Richtung Ortskern geleitet wird. Eine Gefährdung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße infolge der Planungen ist nicht absehbar.

Ein Hinweis zur Abkehr etwaiger Entschädigungsansprüche an die Straßenbauverwaltung hinsichtlich des Immissionsschutzes durch die Landesstraße muss nicht auf dem Plan berücksichtigt werden, denn das Plangebiet ist mindestens rd. 280 m von der Landesstraße entfernt. Zudem ist es getrennt durch einen großflächigen Wald. Die Aufnahme des Hinweises ist deshalb fachlich nicht erforderlich. In dieser Entfernung und Lage wirken die Emissionen durch die Landesstraße nicht unzulässig.

Abb. 14 Umliegendes Erschließungssystem



Verkehrs-
entwicklung

Infolge der Planung werden voraussichtlich bis zu 55 Grundstücke entstehen. Bei geplanten Baustrukturen von Einzel- und Doppelhäusern kann dies in der Maximalannahme zu einer Einwohnerzahl von rund 330 Personen im Plangebiet führen (siehe Kap. 3.8).

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008⁸ werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen als Fahrer eines Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden.

Abb. 15 Plangebiet – Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet (Personen)	Wege / Tag (gesamt) 3,4 / Tag + Person	Fahrten (PKW) / Tag 43% der Fahrten
min.: 165	561	241
max.: 330	1122	482

Damit sind von den Bewohnern des Plangebiets in der Maximalvariante im Durchschnitt bis zu 482 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die auch zusätzlich das angrenzende Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Bei einer Verteilung aller Fahrten auf die Zeiten von 06:00-22:00 Uhr entspricht dies etwa 30 Fahrtbewegungen pro Stunde. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen.

Ausbau
Brinkstraße

Die *Brinkstraße* stellt sich auf Höhe des Plangebiets derzeit als schmale, gepflasterte Siedlungsstraße dar. Die Straßenparzelle weist eine Breite von rd. 8 - 8,5 m auf, die Straße selbst ist jedoch nur auf einer Breite von etwa 3,5 m ausgebaut. Die weiteren Flächen sind als Verkehrsgrün hergestellt. Da bislang nur wenige Wohnhäuser über diese Straße erschlossen wurden, war diese Form des Ausbaus ausreichend. Mit der Planung wird jedoch die Neuschaffung von voraussichtlich 50-55 Wohngrundstücken vorbereitet, die alle über die *Brinkstraße* auf die inner- und überörtlichen Erschließungsstraßen gelangen. Es wird daher ein bedarfsgerechter Ausbau der *Brinkstraße* angestrebt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 „Neuland“ gegeben, der die Straßenparzelle als Verkehrsfläche festsetzt. Die Ausbauplanung erfolgt gesondert und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Die außerhalb des Plangebiets liegende Verkehrsparzelle der *Brinkstraße* ist für die beabsichtigten Ausbaumaßnahmen hinreichend dimensioniert. Das Vorhaben erfordert keine weitere planungsrechtliche Absicherung, sondern kann innerhalb der bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans realisiert werden. Eine kleine Teilfläche der Parzelle der *Brinkstraße*

Interne Erschließung

(rd. 120 m²), die derzeit eine Nutzung als Verkehrsgrün aufweist, wird mit der Planung dem Regenrückhaltebecken zugeordnet. Zur heutigen Fahrbahnkante wird ein Abstand von mehr als 5 m eingehalten, so dass hierdurch keine Beeinträchtigung der Erschließungsfunktion – auch bei einem ggf. erforderlichen zukünftigen Ausbau – zu erwarten ist.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über neu herzustellende Planstraßen, die an zwei Punkten auf die *Brinkstraße* aufmünden. Die Erschließung orientiert sich am bestehenden Straßennetz und verläuft parallel zur *Brinkstraße* und den nördlich zu diesen gelegenen Straßenzügen (siehe Abb. 16).

Es wird eine Ausbaubreite von 7,0 m vorgesehen. Diese ist ausreichend, um einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen den Verkehrsteilnehmern zu ermöglichen. Zudem ermöglicht die Ausbaubreite auch die Anlage von z. B. straßenbegleitenden Stellplatzflächen oder Verkehrsgrün. Die detaillierte Ausbauplanung erfolgt in einem der Planung nachgelagerten Planungsprozess.

Im südlichen Plangebiet ist die Herstellung eines Wendehammers mit 21 m Durchmesser vorgesehen. Über diesen werden voraussichtlich 5–6 Grundstücke erschlossen. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein Befahren mit größeren Fahrzeugen, etwa Müllwagen, möglich ist.

Weiterhin wird hieran anschließend eine kleine, öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine potentielle Fortführung der Erschließung in Richtung Osten zu ermöglichen. Diese wird derzeit zwar nicht aktiv durch die Gemeinde verfolgt, soll jedoch vorsorglich gesichert werden. Über die Grünfläche ist für Fußgänger auch der offene Landschaftsraum direkt erreichbar.

Eine weitere, kleine Wendeanlage wird im nördlichen Plangebiet umgesetzt. Da hier nur drei Grundstücke erschlossen werden, erachtet die Gemeinde eine geringere Dimensionierung als ausreichend. Für einzelne Fahrten mit größeren Fahrzeugen (z. B. Lieferverkehr) ist die Erschließung ausreichend dimensioniert; Mülltonnen müssen jedoch an der Haupteerschließungsstraße aufgestellt werden. Aufgrund der nur geringen Zahl von hierüber erschlossenen Grundstücken wird dies in Abwägung mit dem ansonsten erforderlichen Erschließungsaufwand als verträglich erachtet.

Mit den getroffenen Regelungen ist eine problemlose interne Erschließung des Gebiets unter Berücksichtigung der zu erwartenden, neuen Verkehrsbewegungen, hinreichend sichergestellt.

Abb. 16 Geplante interne Erschließung



Die Belange des Verkehrs sind berücksichtigt.

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

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

Zivilschutz,
Kampfmittel

Mit Schreiben vom 14.9.2017 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen mit, dass für den Planbereich keine auswertbaren Luftbilder hinsichtlich des Einsatzes von Kampfmitteln vorliegen.

Für den Fall, dass während der Bauarbeiten Funde gemacht werden, ist ein Hinweis auf die unverzügliche Meldepflicht beim Räumdienst bereits auf dem Plan enthalten.

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)

Hochwasser-
schutz
Gräben

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung finden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

An das Plangebiet grenzen keine Gräben unmittelbar an. Etwa 100 m nördlich liegt der dem Gebiet nächste Graben, der östlich der *Schützenstraße* parallel zu dieser verläuft. Der Graben liegt im Verbandsgebiet der Ammerländer Wasseracht (Nr. 6.43.01) und gehört zum Grabensystem „Graben vom Laarberger Sand“, das weiter nördlich in den *Neuloher Hauptpumpengraben* einleitet.

Mit Schreiben vom 16.10.2017 teilt die Ammerländer Wasseracht mit, dass das geplante Bebauungsplangebiet 101 - Barbel - Neuland (Brinkstraße), außerhalb des Verbandsgebietes der Ammerländer Wasseracht liegt. Es grenzt jedoch unmittelbar an die Verbandsgrenze zwischen Friesoyther und Ammerländer Wasseracht an. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und bestehender Gewässer im Randgebiet des Planbereiches wurde zwischen den von der Planung betroffenen Wasser- und Bodenverbänden und der Gemeinde Barbel vereinbart, die Oberflächenentwässerung des Plangebietes auf das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 6.43.01 (Oberlauf des Verbandsgewässers II. Ordnung Graben vom Laarberger Sand, Wzg.-Nr. 6.43) der Ammerländer Wasseracht auszurichten. Nach entspr. Erschließung des Plangebietes ist dieses zum Verbandsgebiet der Ammerländer Wasseracht hinzu zu ziehen.

Oberflächen-
entwässerung

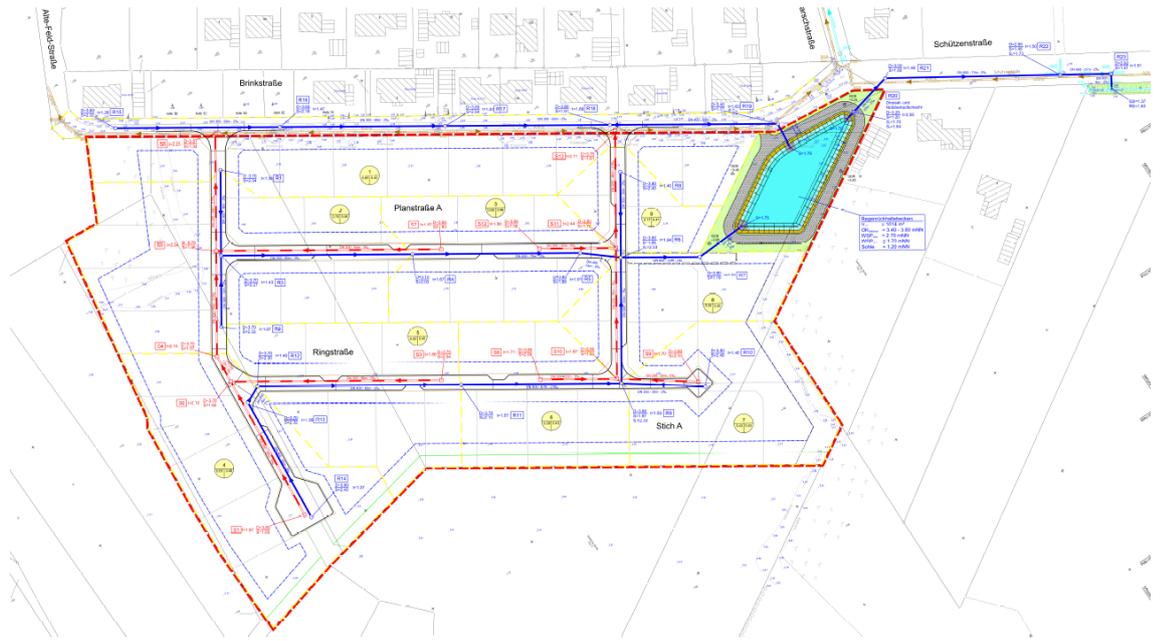
Da durch die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang un bebauten Plangebiets ermöglicht wird, kann anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang über eine natürliche Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich. Es gilt, sowohl das auf den Grundstücks-, als auch den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser geordnet in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Hierzu wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das geeignete Maßnahmen für das Oberflächenwassermanagement benennt⁹.

Zunächst wurde die Möglichkeit der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Zwar weist der Untergrund ausreichende Versickerungseigenschaften auf, aufgrund des geringen Flurwasserabstands und der erfahrungsgemäß schwierigen Unterhaltung der Anlagen wurde jedoch auf die Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Daher wird die Rückhaltung des Oberflächenwassers mit einer gedrosselten Einleitung in die nächstgelegene Vorflut vorgesehen.

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

Abb. 17 Entwässerungsplan (Auszug, Thalen Consult GmbH, Stand 20.03.2018)



Das Niederschlagswasser soll in eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, die innerhalb der neu anzulegenden Erschließungsstraßen sowie der auszubauenden Brinkstraße angelegt wird. Hierüber wird das Oberflächenwasser der Grundstücke sowie der Straßenverkehrsflächen gesammelt in ein im Norden des Plangebiets anzulegendes Regenrückhaltebecken geleitet.

Für die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens sind die Flächen innerhalb des Plangebiets sowie die Verkehrsfläche der auszubauenden Brinkstraße zu berücksichtigen. Der Gebietsabfluss ist nach Vorgabe des Landkreises Cloppenburg auf eine Drosselabflussspende von $q=1,3 \text{ l/(s*ha)}$ zu reduzieren. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in Kenntnis dieser Werte nach Arbeitsblatt DWA-A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen (Anlage 2). Das Oberflächenentwässerungskonzept ermittelt so ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1.040 m^3 .

Um das Becken ist nach Vorgabe der Ammerländer Wasseracht ein Betriebsweg von 5,0 m Breite anzuordnen, um die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten. Das Rückhaltebecken soll als technisches Bauwerk mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 hergestellt werden. Es ergibt sich ein Flächenbedarf von rund 2.450 m^2 einschließlich der umlaufenden Betriebsflächen. Eine entsprechend dimensionierte Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Alle erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der konzipierten Rückhaltung sind hier zulässig. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird sichergestellt, dass ein problemloser Anschluss der Regenwasserleitungen an das Regenrückhaltebecken erfolgen kann. Zudem ist die Erreichbarkeit des Beckens für Wartungsarbeiten gesichert. Das Becken kann außerdem auch direkt über die Brinkstraße angefahren werden.

Das geplante Wohngebiet liegt im Übergangsbereich der beiden in Barbel aktiven Gewässerverbände, der Ammerländer und der Friesoyther Wasseracht. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt mittels eines Regenwasserkanals DN 600 über einen Drossel- und Notüberlaufschacht zum Graben III. Ordnung 6.43.01 an der Schützenstraße. Dieser „Graben vom Laarberger Sand“ gehört zum Verbandsgebiet der Ammerländer Wasseracht. Durch den Graben gelangt das Wasser bis zum Godensholter Tief, in das es über ein Pumpwerk eingeleitet wird.

Infolge der Planung entstehen durch die zulässige Neuversiegelung Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, die Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich werden lassen. Das erstellte Oberflächenentwässerungskonzept zeigt geeignete Maßnahmen auf, um den entstehenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Der ordnungsgemäße Umgang insbesondere

mit anfallendem Niederschlagswasser ist sichergestellt. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, alle erforderlichen baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Mit Schreiben vom 16.10.2017 teilt die Ammerländer Wasseracht mit, dass in einem Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Thalen vom Juli 2017 die von den Beteiligten bevorzugte Variante 1 (Regenrückhaltung im Plangebiet und gedrosselte Ableitung in das Verbandsgewässer Wzg.-Nr. 6.43.01) als Grundlage für weitere Planungsschritte nachgewiesen wird. Gegen das v.g. Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Thalen bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht (Schreiben 16.10.2017) keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung erf. wasserwirtschaftlicher Anlagen etc. ist der Nachweis zur Regelung der Oberflächenentwässerung aufzustellen, die erf. Entwürfe und Maßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde und der Ammerländer Wasseracht abzustimmen, zur Prüfung vorzulegen und zur Genehmigung einzureichen. Das Plangebiet wird durch das Schöpfwerk Neulohe künstlich entwässert. Es wird seitens der Ammerländer Wasseracht darauf hingewiesen, dass bei Ausfall bzw. Störung des Schöpfwerksbetriebes Beeinträchtigungen durch Rückstauereignisse im Oberflächenentwässerungssystem eintreten können. Anspruch auf bestimmte Wasserstände im Gewässersystem der Ammerländer Wasseracht können nicht gelten gemacht werden. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 101 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft werden in der Planung berücksichtigt.

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

Im Baugebiet werden keine Regelungen z.B. für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde auch einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke und die Möglichkeit der Eigentumbildung den (Miet-) Wohnungsmarkt der gesamten Gemeinde, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind so hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die hierbei sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehr. Das Plangebiet soll jedoch vornehmlich kleinteilige Wohnbauflächen zur Verfügung stellen und ist auch in Hinblick auf die Erschließung entsprechend dimensioniert. Um Nutzungskonflikte auszuschließen und dem angestrebten Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht entgegenzuwirken, wird dieser Ausschluss vorgenommen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** wird auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Auch die Erschließung ist entsprechend dimensioniert und wäre bei einer über dieses Maß hinausgehenden Anzahl von Wohneinheiten nicht in der Lage, einen störungsfreien Verkehrsfluss zu garantieren (siehe textliche Festsetzung § 2).

**Maß der
baulichen
Nutzung**

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,3** begrenzt und liegt damit leicht unter dem nach § 17 BauNVO definierten, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Maß von 0,4. Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist.

Es ist lediglich die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zulässig. In Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Realisiert werden können sowohl typische, eingeschossige Siedlungshäuser, auch mit ausgebauten Dachgeschossen, aber auch die in jüngerer Zeit häufig nachgefragten sog. Stadtvillen, die typischerweise Staffelgeschosse ausbilden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf **maximal 35 cm** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die **Firsthöhe (FH)** wird in Angliederung an benachbarte Baugebiete auf **max. 9,0 m** begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die örtliche Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden, womit der kleinteilige Charakter der angrenzenden Bestandsgebiete fortgesetzt wird.

**Überbaubare
Fläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5 m ein, so dass Vorgartenbereiche entstehen und sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergibt. Gegenüber der Waldfläche im Süden beträgt die einzuhaltende Entfernung 20 m und im Norden zum Hofgehölz 10 m, um ausreichende Abstände zu den Gehölzrändern zu sichern.

Außerhalb **der Baugrenzen dürfen keine Nebenanlagen** wie Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist. Es entsteht eine offene, durchgrünte Vorgartenlandschaft. In den rückwärtigen Gartenbereichen schützt dies zudem vor einem zu dichten Heranrücken von (Neben-)Gebäuden an die bestehenden Waldflächen bzw. an die neu anzulegende Eingrünung gegenüber dem Landschaftsraum (siehe textliche Festsetzung § 5).

**Straßen-
verkehrs-
flächen**

Die internen Erschließungsstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Hiermit steht im Ausbau genügend Raum für die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße zur Verfügung. Auch Stellplätze oder Verkehrsgrün können problemlos untergebracht werden. Die genauen Regelungen bleiben einer nachfolgenden detaillierten Ausbauplanung überlassen.

**Öffentliche
Grünflächen**

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken** festgesetzt. Sie befindet sich am nördlichen Rand des Plangebiets und ist entsprechend der Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzepts dimensioniert. Anfallendes Oberflächenwasser, das aufgrund der neu entstehenden Versiegelung nicht wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern kann, wird hier zurückgehalten und gedrosselt in einen weiter nördlich gelegenen Graben abgeleitet. Innerhalb der Fläche sind alle hier erforderlichen baulichen Maßnahmen zulässig (siehe textliche Festsetzung § 6).

**Private
Grünflächen**

Gegenüber den östlich angrenzenden Kulturlandschaftsflächen wird eine **private Grünfläche** mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Auf dieser sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Ziel ist die Herstellung einer Schutzpflanzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu der Grünfläche einen Abstand von ebenfalls 5,0 m ein, um langfristig ausreichenden Raum für das Pflanzenwachstum vorzuhalten. Die zulässigen Arten werden durch eine Pflanzliste definiert (siehe textliche Festsetzung § 7).

**Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht**

Um das anfallende Oberflächenwasser des Plangebiets problemlos dem Regenrückhaltebecken zuführen zu können, wird zwischen der Planstraße und dem RRB eine Teilfläche mit einem **Geh-,**

Fahr- und Leitungsrecht belegt. So ist sowohl ein Anschluss des Beckens, als auch dessen Zugänglichkeit zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken sichergestellt (siehe textliche Festsetzung § 8).

Ersatzfläche Wald

Eine Fläche an der *Oldenburger Straße* (Flurstück-Nr. 157/4 / Gemarkung Barbel, Flur 32) mit einer Größe von rd. 3.000 m² wird als Waldersatzfläche vorgesehen. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 9).

Kompensations- flächen

Weitere Flächen im Bereich der *Oldenburger Straße* (Flurstücke Nr. 158, 159 und 160/4 / Gemarkung Barbel, Flur 32) werden als Kompensationsflächenpool entwickelt. Auch diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 9). Ziel ist hier die extensive Grünlandnutzung. Im Flächenpool wird das durch die vorliegende Planung ausgelöste Wertedefizit anteilig zugeordnet. Die sonstig noch vorhandenen Flächenanteile bzw. Wertpunkte können für zukünftige Planvorhaben der Gemeinde genutzt werden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte im Bereich des Baugrundstücks.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: Grünsaum

Auf den privaten Grünflächen, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Wechsel Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80-120 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Weiterhin sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche Feldahorn Rotbuche Winterlinde Gemeine Esche	Quercus robur Acer campestre Fagus sylvatica Tilia cordata Fraxinus excelsior	Weißdorn Schwarzer Holunder Roter Holunder Gemeines Pfaffenhütchen Europäischer Feuerdorn Falscher Jasmin Gewöhnlicher Liguster Haselnuss	Crataegus monogyna Sambucus nigra Sambucus racemosa Euonymus europaeus Pyracantha coccinea Philadelphus coronarius Ligustrum vulgare Corylus avellana

Obstbäume			
Äpfel Roter Boskoop Weißer Klarapfel Goldparmäne Geheimrat Dr. Oldenburg Geflammt Kardinal Glockenapfel Jakob Lebel Purpurroter Cosinot Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop	Birnen Alexander Lucas Clapp's Liebling Conference Gellert's Butterbirne Gute Graue Holländische Zuckerbirne Köstliche von Charneux Doppelte Philippsbirne	Süßkirschen Büttner's Rote Knorpelkirsche Dönissen's Gelbe Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Lucienkirsche Kassin's Frühe Herzkirsche Regina Oktavia Sauerkirschen Köröser Weichsel Ludwigs Frühe Morellenfeuer Schattenmorelle	Pflaumen Hauszwetsche Nancy Mirabelle Wangenheimer Bühler Zwetsche Frühzwetsche Borsumer Zwetsche

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehöriger Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 9 Zuordnung der Kompensationsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

- **Kompensationsfläche A:** Die Flurstücke 158, 159 und 160/4 Gemarkung Barbel, Flur 32 sind ein Kompensationsflächenpool und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf den Flächen wird artenreiches mesophiles Extensivgrünland entwickelt. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Für das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 101 wird auf einer anteiligen Fläche von rund 11.088 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.

- **Kompensationsfläche B:** Das Flurstück 157/4, Gemarkung Barbel, Flur 32 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf dem Flurstück wird auf einer anteiligen Fläche von 3.000 m² ein Eichenmischwald angelegt (Ersatzaufforstung). Die Aufforstung ist standortgerecht und fachgerecht vorzunehmen. Vorzugsweise sind 50 % Eichen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,0 m und 50 % Hainbuchen mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Der Waldrand mit einer Tiefe von rd. 10 m ist fachgerecht strukturiert mit stufigen Gehölzen, Sträuchern, extensivem Krautsaum zu gestalten. Der Wald ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen – Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Leitungsträger – Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung (EWE). Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitung ist deren genauer Verlauf zuvor in der Örtlichkeit zu ermitteln. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

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

Rechts-
grundlagen

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.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet (WA)	36.230 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.780 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung-RRB)	2.600 m ²
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	130 m ²
Private Grünfläche (Grünsaum)	1.260 m ²
Gesamt	45.000 m²
Externe Kompensationsflächen	
Ersatzaufforstung Wald	rd. 3.000 m ²
Kompensationsflächen – Herstellung extensiv genutzten Grünlandes	ca. 11.088 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
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung
der Planungen

Es geht um die baurechtliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich.



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 Immissionsschutzgutachten¹⁰ 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.

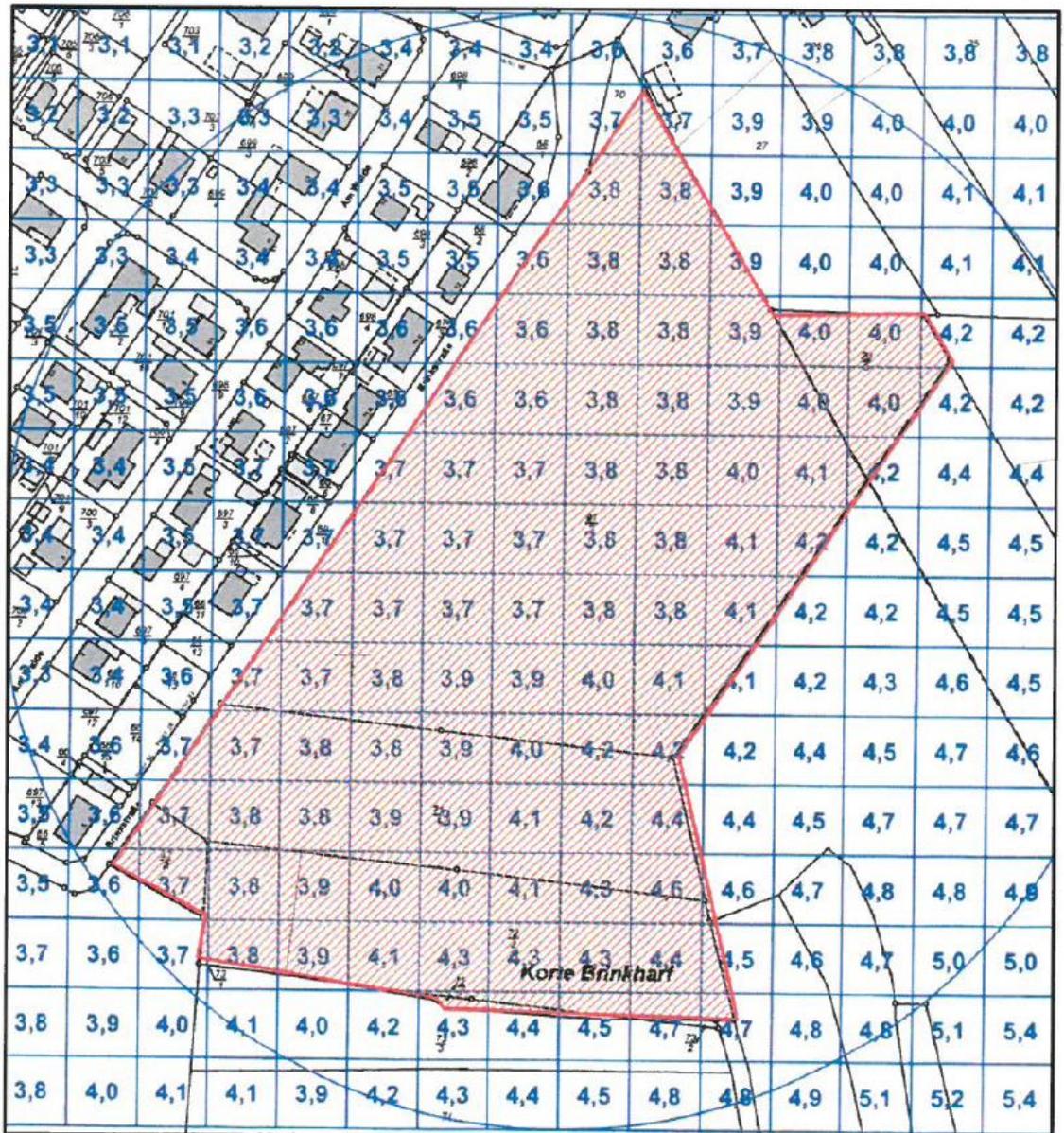
Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten 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.

10 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 eingestuften Bereiche für die Avifauna aus¹¹.

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.

11 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

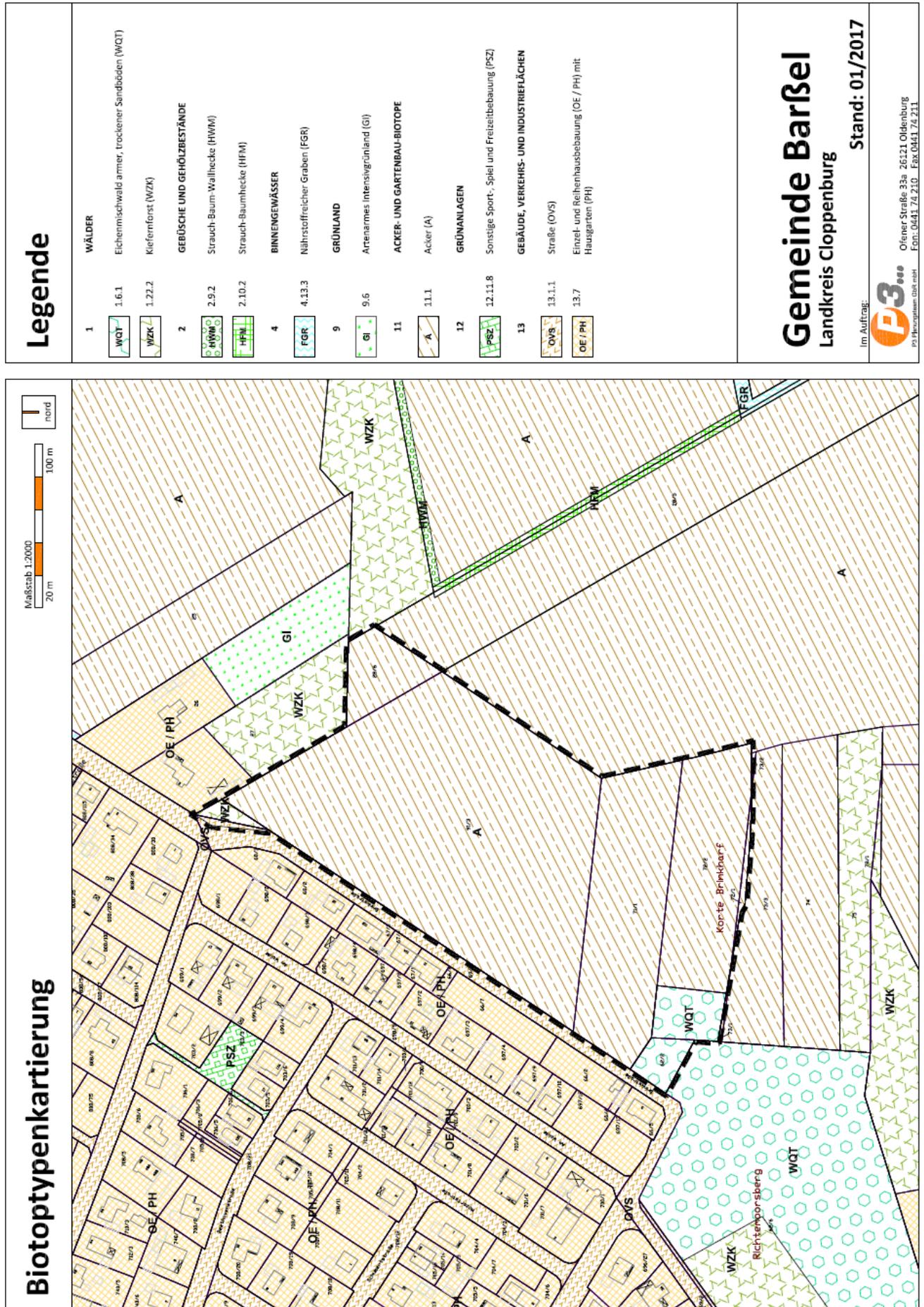
Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Barbel und damit am Übergangsraum zur Kulturlandschaft. Die räumliche Grenze zu dieser stellt bislang die *Brinkstraße* dar. Die nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlungen sind langjährig bebaut und durch Hausgärten geprägt. Die östlich der *Brinkstraße* 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.

Biototypen- kartierung

Die Beschreibung der Biototypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell¹².

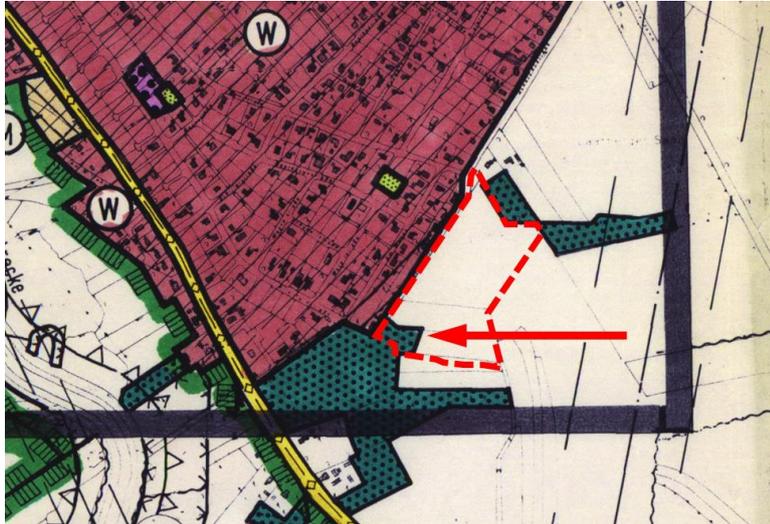
Nach dem Eingriff wird der Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt. Die Ermittlung des Saldos findet sich in Kap. 2.10.

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 Urstromtäler¹³. Die örtlichen Böden werden als Talsandgebiete¹⁴, der Bodentyp als Podsol angegeben¹⁵. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

Landwirtschaft

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Plangebiet als gering angegeben¹⁶.

Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg, als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30659 Hannover¹⁷.

Altlasten

Altablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt¹⁸.

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 NN¹⁹. Eine im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts vorgenommene Bodenuntersuchung stellte im August 2016 tieferliegende Wasserstände von 1,6 bis 2,0 m unter Geländeoberfläche fest²⁰. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 251-300 mm/a dem mittleren Bereich zuzuordnen²¹. 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.

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

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

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

16 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

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

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

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

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

21 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 Oberflächenentwässerungskonzept²² 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 West²³.

Kleinklima

Das Plangebiet weist ein Freilandklima ausgeräumter Flächen auf²⁴, 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 hoch²⁵.

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.

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

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

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

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

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete Landschaftseinheiten

Der Großteil des Gemeindegebiets von Barbel einschließlich des Plangebiets wird zur naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest gezählt²⁶.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit der Sandkorridore, bei denen es sich um fließbegleitende, 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 werden²⁷.

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.

26 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

27 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 Regenrückhaltmaßnahmen	-
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. 18 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
