



## Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründungen zur  
**42. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
sowie zum  
**Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“**



Bildquelle: LGLN 2020

**Entwurf**

Stand: 20.04.2020

Im Auftrag:



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

## Umweltbericht

## Seite

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1).....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1      | Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens (Anlage 1- Nr. 1a, BauGB).....   | 2         |
| 1.2      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1- Nr. 1b, BauGB).....                                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2) .....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Umweltzustand und Prognose – Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB).....   | 5         |
| 2.1.1    | Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....  | 5         |
| 2.1.2    | Pflanzen / Biotoptypen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....   | 7         |
| 2.1.3    | Fläche / Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) .....  | 10        |
| 2.1.4    | Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) .....  | 11        |
| 2.1.5    | Luft / Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) .....  | 12        |
| 2.1.6    | Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....   | 13        |
| 2.1.7    | Biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....   | 13        |
| 2.1.8    | Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB) .....  | 14        |
| 2.1.9    | Kultur / Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB) .....  | 14        |
| 2.2      | Sonstige Fachpläne.....  | 15        |
| 2.3      | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zusammenfassung (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB) .....  | 15        |
| <b>3</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1- Nr. 2c BauGB) .....</b> | <b>16</b> |
| 3.1      | Vermeidung oder Planungsalternativen (Anlage 1- Nr. 2 d BauGB) .....   | 16        |
| 3.2      | Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c) .....   | 17        |
| 3.3      | Kompensation (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c) .....   | 18        |
| <b>4</b> | <b>Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 3) .....</b>   | <b>19</b> |
| 4.1      | Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a BauGB) .....   | 19        |
| 4.2      | Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b BauGB).....   | 19        |
| 4.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 – Nr. 3c BauGB).....   | 20        |
| 4.4      | Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d BauGB).....   | 20        |

### 1 Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl

- für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- als auch für den Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“.

Die Plangebiete sind in ihren Geltungsbereichen – bis auf einen bestehenden Straßenabschnitt – identisch. Sie werden im Parallelverfahren bearbeitet (§ 8 (3) BauGB).

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens

(Anlage 1- Nr. 1a, BauGB)

##### Ziele

Mit der im Parallelverfahren verlaufenden 42. Änderung des FNP und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ verfolgt die Gemeinde Barßel im Wesentlichen das Ziel, einen eigenständigen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung des Gemeindeteils Harkebrügge auszuweisen. Der heute vorhandene Nahversorger sieht mittelfristig eine Geschäftsaufgabe vor. Zur frühzeitigen Sicherung der lokalen Versorgungsverhältnisse ist die Schaffung eines zeitgemäßen neuen Standortes vorgesehen. Aus diesem Grund ist es erforderlich Baurecht neu zu schaffen.

Abb 1 Geltungsbereiche



Kartengrundlage: Luftbild LGLN 2020

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Harkebrügge, nördlich der L 832. Das Gebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 6.580 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit insgesamt 8.540 m<sup>2</sup> etwas größer.

Bestand

Das Plangebiet stellt sich überwiegend aus Ackerfläche (Mais) dar. Am südöstlichen Rand schließen Wohnbaunutzungen an. Nördlich und nordwestlich angrenzend finden sich die hofnahen Ackerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst auch den Abschnitt der westlich liegenden *Dorfstraße* (L 832). Das Gebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich, eine Bebauung ist derzeit nicht möglich.

Abb 2 Bestand Flächennutzungen – Ebene vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

| 42. Änderung des Flächennutzungsplanes – derzeitige Nutzung | Fläche in m <sup>2</sup> | Bebauungsplan Nr. 105 – derzeitige Nutzung | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------|--|--------------------------|
| Dorfgebiet (gemischte Baufläche)                            | 6.580                    | Acker                                      | 7.580                    |
|   |                          | Dorfstraße (L 832)                         | 960                      |
| <b>Gesamt</b>   | <b>6.580</b>             |  | <b>7.540</b>             |

Planung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Geltungsbereich eine Umwidmung von gemischten Bauflächen (Dorfgebiet) in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“. Mit der bestehenden Darstellung ist langjährig das grundsätzliche Entwicklungsziel einer baulichen Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle dokumentiert.

Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Detaillierung des Vorhabens und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO). Neben den städtebaulichen Nutzungsziffern der Grundflächenzahl (GRZ 0,8), der maximal zulässigen Geschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup>, der maximalen Geschossigkeit (l) sowie einer abweichenden Bauweise (a) wird auch die maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets ist eine private Grünfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen. Ergänzt wird die Planung durch örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen, Grünordnungsmaßnahmen und die nachrichtliche Übernahme der angrenzenden Verkehrsfläche der Landesstraße L 832.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

(Anlage 1- Nr. 1b, BauGB)

Fachgesetze

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).

- ... sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern... (§ 1 (5) BauGB).
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...) insbesondere der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).

- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a BauGB).

Diese oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Aus Sicht der Gemeinde Barßel ist es zielführend und erforderlich, dass ein neuer Nahversorgungsschwerpunkt im Gemeindeteil Harkebrügge geschaffen wird. Ein Nachnutzungspotential in erforderlichem Umfang ist am bisherigen Nahversorgungspunkt nicht mehr ausreichend. Mit den Anforderungen potentieller Vorhabenträger an Flächen und Gebäude findet sich keine geeignete Um- oder Nachnutzungsfläche in der Ortslage von Harkebrügge, weshalb eine neue Baufläche (bisherige Ackerfläche) in Anspruch genommen werden soll. Im vorliegenden Planverfahren ist deshalb die Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Bei der Planung werden insbesondere folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 3 Für die Planung relevante Gesetze

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

#### Fachplanungen

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 (4) BauGB).

**Landschaftsrahmenplan (LRP, 1998)** – Für den Landkreis Cloppenburg liegt ein Landschaftsrahmenplan (§ 11 BNatSchG) vor. Er datiert aus dem Jahr 1998. Es gibt keine besonderen Hinweise für das Plangebiet. Weder in der Karte Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (LRP Karte 7), noch bei den schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft (Karte 9) sind besondere Hinweise auf Wertigkeiten vorhanden. In der Karte der für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereiche (LRP, Karte 6) wird das Plangebiet dem Ortskern von Barßel zugeordnet und ist mit der Wertstufe 3 belegt. In diesem Bereich wird infolge der angrenzenden und umgebenden Siedlungsnutzung nur von einer allgemeinen eingeschränkten Wertigkeit ausgegangen.

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)** – Die Aussagen zur Umwelt im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) für den Landkreis Cloppenburg werden berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung, wobei jedoch das gesamte Gemeindegebiet als Vorsorgegebiet umfasst ist. Kleinteilige Umweltaussagen zum Plangebiet werden im RROP jedoch nicht getroffen.

**Landschaftsplan (LP)** – Ein Landschaftsplan der Gemeinde Barßel liegt vor. Als Flächennutzung ist im LP noch eine intensive Grünlandnutzung vermerkt. Aktuell wird die Fläche als Ackerfläche genutzt. Es werden noch Hinweise auf schutzwürdige Böden (Esch) gegeben (siehe dazu das Kapitel 2.1 Schutzgüter-Boden). Sonstige Hinweise auf wertvolle Bereiche liegen im LP für das Plangebiet nicht vor. Das Entwicklungskonzept des LP belegt die Flächen nicht mit besonderen Maßnahmen.

#### Schutzgebiete

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten, geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets. Von der Planung werden keine Schutzgebiete tangiert. Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

Abb 4 Vorkommen von Schutzgebieten im Plangebiet bzw. der Umgebung

| Fachplanung  | Definition                              | Schutzzweck                     | Lage im Plangebiet | Lage außerhalb (Luftlinie) |
|--|---|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)                        | Glittenberger Moor EU-Kennzahl 2812-332 | Moorwald, bodensaure Eichenwald | Nein               | S > 820 m                  |
| Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)                 | NSG Glittenberger Moor WE 00233         | Moorwald, bodensaure Eichenwald | Nein               | S > 820 m                  |
| Nationalparke (§ 24 BNatSchG)                      | -                                       | -                               | -                  | -                          |
| Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)                | -                                       | -                               | -                  | -                          |
| Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)           | LSG CLP 00114                           | Langes Moor                     | Nein               | SO > 2,6 km                |
|  | LSG WST 00066                           | Langemoor-Sand mit Oelljenbarg  | Nein               | O > 3,2 km                 |
| Naturparke (§ 27 BNatSchG)                         | -                                       | -                               | -                  | -                          |
| Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)                     | -                                       | -                               | -                  | -                          |
|  |   |                                 |                    |                            |
| Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) | -                                       | -                               | -                  | -                          |
| Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)       | GB-2821/1                               | Schlatt                         | Nein               |                            |
|  | GB-2812/31                              | Schlatt                         | Nein               | N > 940 m                  |
| Schutzwürdige Bereiche (LROP 1981)                 | LWB 141                                 | Eschlandschaft                  | Nein               | W - 110 m                  |

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase überschlägig berücksichtigt. Im vorliegenden Planfall handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, womit eine konkrete Nutzung, aber nicht ein konkretes Vorhaben begründet wird. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche/Biototypen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und biologische Vielfalt. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

### 2.1 Umweltzustand und Prognose – Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)

#### 2.1.1 Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Während einer fachkundig vorgenommenen Geländebegehung am 13.06.2019 (17h, sonnig, tlw. bewölkt, später regnerisch, 17-22 Grad, kaum Wind) konnten auf der Ackerfläche des Plangebietes 5-8 Dohlen, 3-4 Krähen, 1 Elster und 6-8 Ringeltauben auf Nahrungssuche beobachtet werden. In den angrenzenden Ziergartenflächen wurden siedlungstolerante Gartenvögel festgestellt wie Meisenarten, Amsel, Rotkehlchen, Fitis, Zilp-Zalp, Kleiber, Haussperling, Zaunkönig, Ringeltaube. Über der Ackerfläche wurden 3-4 Rauchschwalben im Nahrungsflug beobachtet. Vorfindlich sind typische und weit verbreitete Vogelarten (Avifauna) der Siedlungsbereiche und Wirbellose (u.a. Käfer, Schnecken, Spinnen).

Die intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebietes haben eine geringe Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten. Durch die innerörtliche Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit dreiseitig umgebener Bebauung liegt das Plangebiet innerhalb eines bereits vorhandenen Belastungsraumes mit Immissionen durch Lärm und Lichteinwirkung. Durch die nur einseitig vorhandene Anbindung an den offenen Landschaftsraum ist das Artenvorkommen erheblich reduziert und auf Arten beschränkt, die dem Siedlungsraum angepasst sind.

Da im Plangebiet und nach Nordwesten bzw. Nordosten zum Offenland hin keine Gehölzstrukturen vorliegen, sind besondere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Säugetieren (insbesondere Fledertiere) nicht zu erwarten. Die weiter südlich/südöstlich angrenzenden Hausgärten bieten hier Habitate. Diese werden jedoch durch die Planungen nicht erheblich beeinflusst.

#### Artenschutz

Mit Ausnahme des Stars und der Rauchschnalbe, die als gefährdet eingestuft sind, sowie des Haussperlings (Vorwarnliste) und der Mehlschnalbe (Vorwarnliste) sind im Siedlungsbereich von Harkebrügge weitgehend keine weiteren gefährdeten Vogelarten zu erwarten.

Prüfung des Zugriffs- und Beschädigungsgebots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Innerhalb des Plangebietes befindet sich weder Strauch- noch Baumbestand. Bodenbrütende Vogelarten innerhalb der Maisanbaufläche wurden nicht erfasst. Es konnten im Plangebiet keine Nisthöhlen und Niststandorte gefährdeter Vogelarten der Roten Liste festgestellt werden, sodass es zu keiner Überplanung von Einzelnestern oder Baumhöhlen mit erheblicher Beeinträchtigung kommen wird. Im angrenzenden Straßenraum und im Grenzbereich der Gärten befinden sich ortsbildprägende Bäume, Strauchgruppen und geschnittene Hecken mit Niststandorten, auch Nistkästen, insbesondere für Gartenvögel und siedlungstolerante Arten.

Viele Niststandorte sind Fortpflanzungsstätten für Gartenvögel wie Blau- und Kohlmeisen, die ihre Nester jedes Jahr von neuem anlegen. Daher sind sie imstande, im Falle eines Verlustes ihres vorjährigen Nistplatzes auf andere nahestehende Bereiche auszuweichen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt somit weitgehend erfüllt.

Die Herstellung einer Anbindung an die *Dorfstraße* beschränkt sich auf den Verlust von wenigen Heckenpflanzen im Straßenseitenraum. Größere Freiräume innerhalb der Straßenbepflanzung begünstigen eine Erschließung, die ohne eine Rodung und Beeinträchtigung von Straßenbäumen erfolgen kann. Um eine Zerstörung der möglichen besetzten Niststätten dennoch ausschließen zu können, sollte die Baufeldfreimachung sowie die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen- und -fahrzeuge ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben und eine Aufgabe der Niststandorte bewirken können. Da es sich im nahen Umfeld des Bauvorhabens um weitgehend siedlungstolerante Arten handelt, die weniger störungsempfindlich sind, ist mit einer geringen Beeinträchtigung zu rechnen, zumal die zu erwartenden Störreize durch den Baubetrieb zeitlich begrenzt sind. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit mit der Folge einer Verschlechterung der Population ist daher unwahrscheinlich. Im Betrieb ist von Gewöhnungseffekten der hier überwiegend anzutreffenden siedlungstoleranten Arten auszugehen.

Prüfung des Zugriffsverbots, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Durch den Bau eines Nahversorgungsmarktes erfolgt eine großflächige Bodenversiegelung durch Bebauung, Wegeerschließung und durch Parkflächen. Der Verlust von Freiflächen führt zu einer Reduzierung der Nahrungsflächen und des Brutplatzangebotes für die lokalen Populationen der Artengruppen. Dieser ist jedoch im Umfang im innerörtlichen Bereich gering. Vögel der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Auch im innerörtlichen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass die Fortpflanzungsstätten ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen können. Der bei Umsetzung der Planung mögliche Verlust von Lebensraum für Vögel dieser festgestellten Arten ist daher artenschutzrechtlich nicht als Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 3 (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu werten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot – § 33 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Auswirkung der  
Planung

Bauphase: Die Überplanung des Gebiets und die Herstellung eines Baurechts stellen Eingriffe in die vorfindlichen Habitatstrukturen dar. Funktionsverluste für die sonstige Tierwelt sind jedoch nicht erheblich.

Anlagenbedingt: - keine -

Betriebsphase: In der Betriebsphase des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der Parkplätze können Beeinträchtigungen für die Insektenwelt durch die üblichen Grundstücksbeleuchtungen entstehen.

Prognose ohne  
Planung

Ohne Planung würden sich keine weiteren Veränderungen für die vorfindliche Tierwelt ergeben.

Da der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche jedoch grundsätzlich vorgesehen. Eine Überformung wäre daher zukünftig nicht ausgeschlossen, wenngleich hierfür immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bleibt. Veränderungen für das Schutzgut Tiere sind dabei nicht auszuschließen.

### 2.1.2 Pflanzen / Biotoptypen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Intern: Die Flächen im Plangebiet sind unversiegelt. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche (A) (Mais) genutzt. Die Landesstraße 832, die mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, weist entsprechende Versiegelungen auf (Fahrbahndecke, Radweg beidseitig). Eine ca. 60 cm hohe Buchenhecke (BZH) begrenzt den Bereich zwischen Fahrbahn und Radweg. Zwischen Radweg und Hecke befinden sich im Straßenseitenraum entlang des Plangebietes vereinzelt, in einem Fall auch gruppenartig angepflanzte, ortsbildprägende Bäume (HEA) (Eiche, Erle, Birke).

Abb 5 Blick auf die Landesstraße 832 vom Plangebiet aus



Umgebung: Begrenzt wird das Plangebiet südöstlich durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (OEL), die vom *Kornblumenweg* erschlossen wird. Entlang der Grenze zum Plangebiet sind Ziergärten (PHZ) vorherrschend, die im Grenzbereich zur Ackerfläche (A) durch Hainbuchen- oder Buchenhecken, Ziergehölze insbes. auch Kirschlorbeer abgegrenzt sind. Das hintere, benachbarte Grundstück wird vorwiegend gartenbaulich genutzt. Hier befindet sich ein Gewächshaus und Beete für Nutz- und Zierpflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze herrscht vorwiegend verwilderten Strauchbestand vor. Vereinzelt Neophyten, insbesondere der japanische Staudenknöterich, haben sich hier ausbreiten können. Ein mehrstämmiger Lindenbaum (Grundstück Nr. 51) und ein Eichenbaum (Ecke Gartengrundstück) (HEB) sind entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes aufgrund ihrer Größe und Ausprägung ortsbildprägend und daher als Grenzbäume erhaltenswert.

Weiter entfernt nördlich der Ackerfläche ist eine Hofstelle (ODL) mit Nebengebäuden und befestigten Hofflächen, sowie eingrünende Gehölzflächen (HSE) mit vorwiegend heimischen Arten und einem Obstgarten vorhanden. Das Plangebiet reicht in seiner Begrenzung nicht bis an dieses Grundstück heran.

Die Beschreibung der Biotoptypen (siehe nachfolgende Abb. 6) erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell<sup>1</sup>.

Nach dem Eingriff wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit Parkplatz genutzt. Die Ermittlung und Bewertung des Saldos finden sich in Kap. 3.3.

Bauphase: Die Neuschaffung von Baurecht führen zu Änderungen für die Pflanzenwelt. Es geht ein Habitat des Ackerlandes verloren.

Anlagenbedingt: Es geht ein Habitat des Ackerlandes verloren.

Betriebsphase: Es geht ein Habitat des Ackerlandes verloren.

Bäume finden sich allein innerhalb der Straßenverkehrsparzelle der Landesstraße 832. Sie können hier erhalten werden. Ggf. muss für den Zufahrtsbereich zum Markt jedoch ein Gehölz entfernt werden. Gleiches gilt für eine kleinere Heckenstruktur (0,8 m hoch, Buchenhecke), die den Radweg auf der *Dorfstraße* von den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen trennt.

#### Artenschutz

Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen.

Das Einbringen invasiver Arten (§ 40a BNatSchG) ist in den bestehenden Nutzungsstrukturen durch die benachbarten Hausgärten möglich.

#### Auswirkung der Planung

Bauphase: - siehe Betriebsphase

Anlagenbedingt: - siehe Betriebsphase

Betriebsphase: Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), die nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Vom Planvorhaben gehen damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen aus. Allerdings werden durch eine vorgesehene, gebietsumlaufende Eingrünung mit Rotbuchenhecken sowie Baumpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auch neue Wuchsflächen für Pflanzen geschaffen.

#### Prognose ohne Planung

Auch ohne Planung bleibt die landwirtschaftliche intensive Bodennutzung bestehen. Durch das in der landwirtschaftlichen Nutzung zumeist übliche Einbringen von Düngergaben (ggf. auch Schutzmitteln) sind stete Einwirkungen für die Pflanzenwelt auch aktuell gegeben.

Da der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche jedoch grundsätzlich vorgesehen. Eine Überformung wäre daher zukünftig nicht ausgeschlossen, wenngleich hierfür immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bleibt. Bei allen baulichen Vorhaben sind vergleichbare Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen nicht auszuschließen.

Abb 6 Biotoptypen

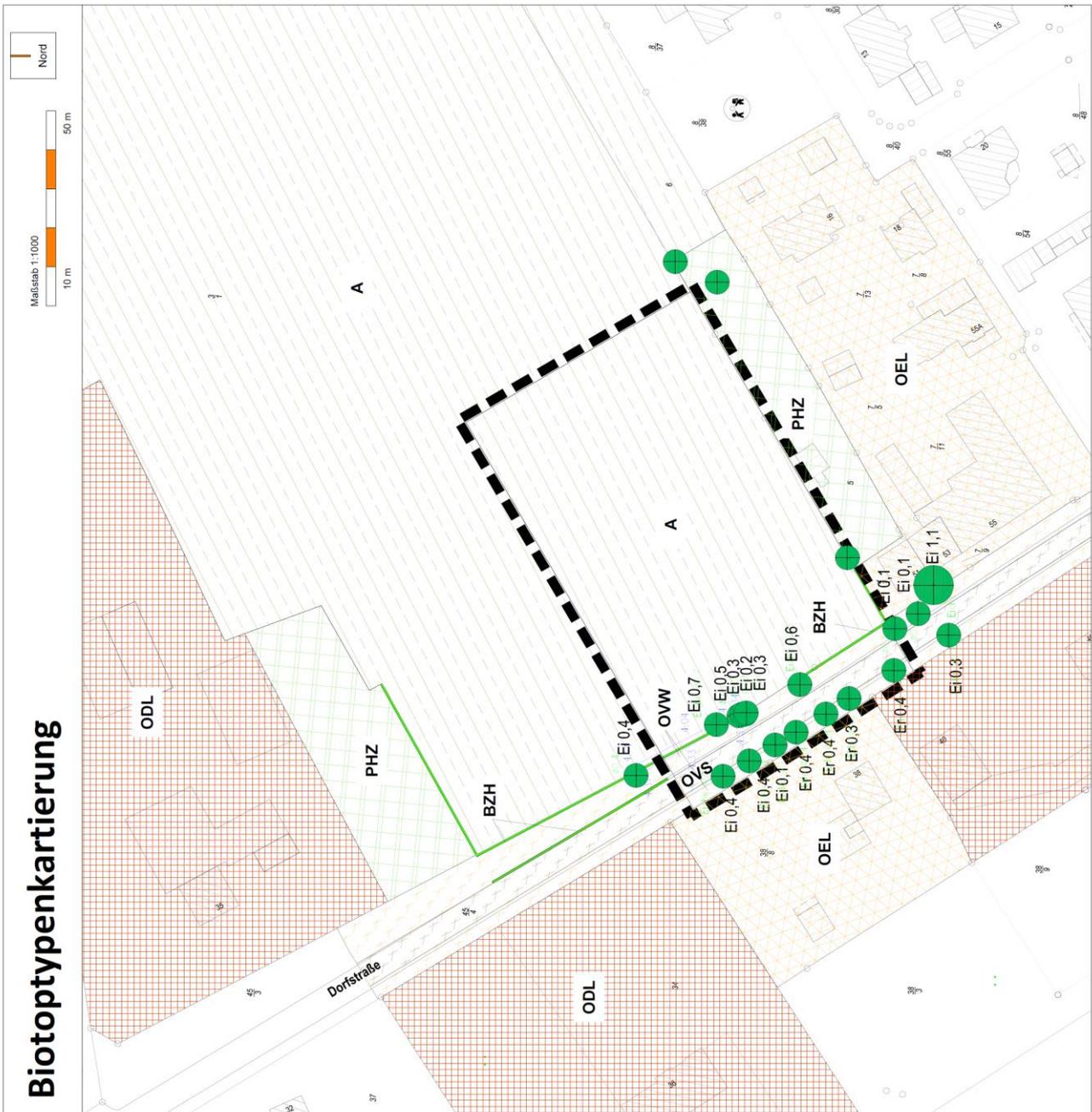
### Planzeichenerklärung

|  |  |
|--|--|
| <p><b>2</b></p> <p>○ 2.13 Einzelbaum/Baumbestand (HB)</p> <p><b>11</b></p> <p>▭ A Acker (A) - Miasacker</p> <p><b>12</b></p> <p>▭ BZH Zierhecke (BZH)</p> <p>▭ PHZ Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</p> <p><b>13</b></p> <p>▭ OVS Straße (OVS)</p> <p>▭ OWW Weg (OWW)</p> <p>▭ OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</p> <p>▭ ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)</p> <p><b>15</b></p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> | <p><b>GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE</b></p> <p><b>ACKER UND GARTENBAU-BIOTOPE</b></p> <p><b>GRÜNLANLAGEN</b></p> <p><b>GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b></p> |
|--|--|

**Gemeinde Barbel**  
Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag: **Stand: 1/2020**

Offener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211



### 2.1.3 Fläche / Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

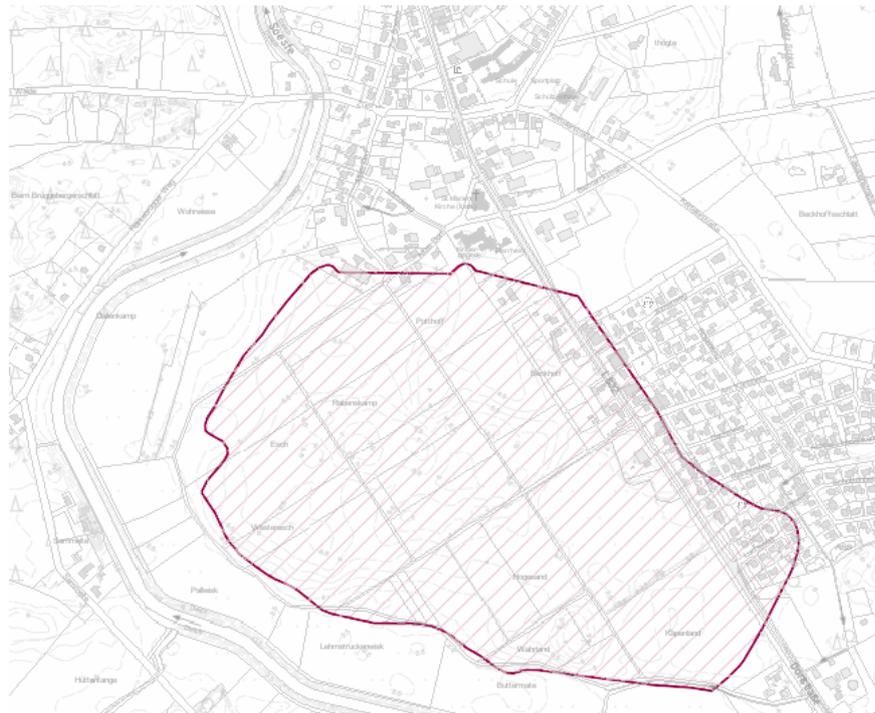
#### Bestand

**Fläche:** Infolge der Planung können 6.580 m<sup>2</sup> Fläche erstmalig baulich in Anspruch genommen werden.

**Bodenlandschaft:** Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler. Die Bodenlandschaft wird als Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente angegeben<sup>2</sup>.

**Boden:** Das Plangebiet liegt am Rande eines Bereiches, in dem sich schutzwürdige Böden befinden<sup>3</sup>. Es sind kulturgeschichtlich bedeutsame Böden (Plaggensch) verzeichnet.

Abb 7 Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggensch) (Nibis-Kartenserver)



**Rohstoffe:** Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bergwerksfeld verzeichnet ist. Der vorkommende Rohstoff sind Kohlenwasserstoffe<sup>4</sup>.

**Relief:** Das Relief ist weitgehend eben.

**Altlasten:** Es sind keine Verdachtsflächen bekannt und infolge der landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

**Boden:** Infolge der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Im Bereich der Bauflächen ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. Durch die zulässige Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals eingeschränkt.

Diese Maßnahmen stellen einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt werden.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. Entsprechend der Festsetzungen ist für die Baugrundstücke mit einer Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,8)

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

3 aus: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 2008

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

#### Auswirkung der Planung

auszugehen. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten.

Die Planung ermöglicht die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen, die zuvor ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Speicherkapazität des Bodens für Niederschläge oder Staunässe wird verändert. Dies wird aber durch ein Rückhalte- und Versickerungssystem auf den Flächen in seinen Auswirkungen minimiert.

Die Überplanung der als Suchraum für schutzwürdige Böden (hier ausgewiesen: Plaggenesch) kann die Zerstörung dieses Bodentyps vorbereiten. Es handelt sich bei der ausgewiesenen Fläche jedoch ausschließlich um einen kleinen Teilbereich eines größeren Gesamtsuchraums, der zudem am Rand liegt. Die direkt angrenzenden Flächen sind bereits langjährig bebaut und überformt, der Bereich selbst durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es daher nicht anzunehmen, dass in Folge des Planvorhabens bedeutende Plaggeneschböden in erheblichem Umfang zerstört werden.

Rohstoffe: Keine Auswirkungen.

Relief: Der Eingriff ist infolge des ebenen Geländes nicht erheblich. Es ist wie bei allen Baumaßnahmen vom Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen, was mit geringfügigen Veränderungen des Reliefs einhergehen kann. Großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

Ohne Planung würden sich keine weiteren Veränderungen für den Boden ergeben.

Da der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche jedoch grundsätzlich vorgesehen. Eine Überformung wäre daher zukünftig nicht ausgeschlossen, wengleich hierfür immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bleibt.

Prognose ohne  
Planung

#### 2.1.4 Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Gewässer: Im Gebiet sind keine klassifizierten Gewässer oder Gräben vorhanden.

Grundwasser: Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 0 m bis 2,5 m<sup>5</sup>. Trinkwasserschutzgebiete sind kilometerweit (14 km) entfernt.

Oberflächenwasser: Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser versickert derzeit auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Bauphase: Grundwasserabsenkungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Anlagenbedingt: Keine

Betriebsphase: Der Versiegelungsgrad ändert sich nach Baurecht erheblich gegenüber dem derzeitigen Bestand. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>6</sup> erstellt, das aufzeigt, wie die ordnungsgemäße Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort erfolgen soll.

Es ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser der zukünftig versiegelten und bebauten Flächen zu sammeln und einer Versickerungsfläche im rückwärtigen Bereich des Plangebiets zuzuführen. Hierzu ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche aufgenommen. Es erfolgt eine Versickerung über die belebte Bodenzone, wobei ein Mindestabstand zum mittleren Grundwasserstand (MGHW) von 0,7 m eingehalten werden muss. Im Bereich der privaten Grünfläche ist dazu eine Muldensohlhöhe von 4,0 m NHN einzuhalten. Der Wert wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bestimmt.

Auswirkung der  
Planung

5 Aus: Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000)

6 Ingenieursgesellschaft Heidt + Peters mbH: Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“, Konzept für die Oberflächenentwässerung und die SW-Entwässerung (März 2020)

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen den Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts. Es stehen damit innerhalb des Plangebiets ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung, um anfallendes Oberflächenwasser lokal zu versickern. Die durch die Bebauung und Versiegelung ansonsten ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können damit deutlich abgemindert werden. Zwar werden durch die zukünftig zulässige Bebauung immer Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts eintreten, die vorgesehenen Maßnahmen stellen jedoch sicher, dass diese nicht die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten.

Prognose ohne  
Planung

Ohne Planung würden sich keine weiteren Veränderungen für das Schutzgut Wasser ergeben.

Da der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche jedoch grundsätzlich vorgesehen. Eine Überformung wäre daher zukünftig nicht ausgeschlossen, wenngleich hierfür immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bleibt. Bei allen baulichen Maßnahmen auf der Fläche ist von Veränderungen für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### 2.1.5 Luft / Klima (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

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 West<sup>7</sup>.

Kleinklima: Harkebrügge liegt innerhalb eines Korridors, dem ein Freilandklima ausgeräumter Flächen zugesprochen wird<sup>8</sup>, das durch höhere Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit, höheren Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen sowie höheren Windgeschwindigkeiten charakterisiert wird. Der Anteil von Vegetationsstrukturen mit nennenswerter Filterwirkung ist gering, der kaltauflandproduzierender Flächen jedoch hoch<sup>9</sup>. In der Ortslage von Harkebrügge selbst wird ein Siedlungsrandklima, auf den Flächen entlang der Soeste ein Niederungs- und Bachtalklima beschrieben<sup>10</sup>. Das Plangebiet liegt am Übergangsraum dieser Bereiche.

Luftreinhalung: Es liegen keine speziellen Daten vor. Entlang der Dorfstraße (L 832) ist mit einem vergleichsweise hohen Feinstaubanteil infolge des Verkehrs zu rechnen.

Auswirkung der  
Planung

Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Veränderungen für die umliegenden Flächen auftreten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auslösen wird. Es kann angenommen werden, dass sich in Folge der Bebauung auf der Fläche ein Stadtrandklima einstellt.

Bauphase: Übliche Staubentwicklungen im Rahmen der Bauphasen.

Anlagenbedingt: Keine

Betriebsphase: Es entstehen Belastungen, die insbesondere durch den Kunden- und Lieferverkehr auf den Parkplätzen hervorgerufen werden.

Da der Neubau des Nahversorgungsmarktes modernsten energetischen Erfordernissen entsprechend wird, ist jedoch anzunehmen, dass vom Baukörper selbst nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima ausgehen.

Prognose ohne  
Planung

Da die vorhandenen Belastungen wesentlich von der L 832 und insgesamt der verkehrlichen Situation ausgehen dürften, ist auch zukünftig mit einer Veränderung des Feinstaubanteiles in der Luft – je nach allgemeiner Verkehrsentwicklungen – zu rechnen.

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

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

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

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

### 2.1.6 Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Bestand

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Siedlungslage des Gemeindeteils Harkebrügge.

Übergeordnete Landschaftseinheit: Der Großteil des Gemeindegebiets von Barbel einschließlich des Plangebiets wird zur naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest gezählt<sup>11</sup>. Das Plangebiet liegt hierbei innerhalb der Landschaftseinheit der Sandkorridore, bei denen es sich um flussbegleitende, trockenere, wellige Dünenfelder und ebene grundfeuchte Sandplatten handelt. Der Landschaftstyp wird durch Ackernutzungen dominiert. Die Nutzungsvielfalt wird als eher gering beschrieben. Der Waldanteil ist in den Sandkorridoren höher, als in den übrigen Landschaftseinheiten<sup>12</sup>.

Besondere Höhenentwicklungen oder Reliefs liegen nicht vor. Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Barbel weist im Planbereich keine besonderen Landschaftscharakteristiken aus. Der weiter nördlich gelegene alte Ortskern wird als Bereich mit historischer Bausubstanz sowie der Kirche als prägnantem Bauwerk ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets werden keine eigenständigen Ausweisungen getroffen. Aspekte des Landschaftsbildes sind für das Plangebiet nicht hervorgehoben, sondern sie werden im vorliegenden Planfall durch die Belange des Ortsbildes ersetzt.

#### Auswirkung der Planung

Die bauliche Nutzung wird zu einer Überformung der Flächen führen. Allerdings findet infolge der Lage im zentralen Siedlungsgebiet von Harkebrügge keine wesentliche Verschiebung oder Überplanung eines Landschaftsrandes statt. Umlaufend um das Plangebiet wird die Anpflanzung einer landschafts- und ortsbildtypischen Rotbuchenhecke vorgesehen. Damit können insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen Störwirkungen auf die Umgebung minimiert werden (Blendwirkung der PKW). Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die Planung führt jedoch durch ihre Lage und die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer erheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild.

#### Prognose ohne Planung

Auch ohne Planung könnten sich infolge von landwirtschaftlich zulässigen Entwicklungen im Außenbereich Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben.

Da der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) darstellt, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche jedoch grundsätzlich vorgesehen. Eine Überformung wäre daher zukünftig nicht ausgeschlossen, wenngleich hierfür immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich bleibt. Veränderungen für das Landschaftsbild sind dabei nicht auszuschließen.

### 2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Bestand

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges von durchschnittlicher Wertigkeit und weisen nur eine allgemeine Lebensraumbedeutung auf. Es ist keine besondere biologische Vielfalt vorhanden.

Pflanzen oder Tiere, die auf der Roten Liste stehen, kommen nicht vor, Zufallsfunde haben sich nicht ergeben. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

#### Auswirkung der Planung Prognose ohne Planung

Die Biodiversität wird mit der Planung nicht verschlechtert.

Auch ohne Planung wird sich die Biodiversität auf den Flächen derzeit voraussichtlich nicht positiv verbessern, da eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen besteht.

11 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

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

### 2.1.8 Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

#### Bestand

Das Plangebiet liegt direkt an der *Dorfstraße*, der Landesstraße 832 mit einem erheblichen täglichen Verkehrsaufkommen. Die maximale Geschwindigkeit liegt bei 50 km/h. Die Straße ist in der Verkehrsmengenkarte von Niedersachsen (2015) erfasst und weist danach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 4.900 Fahrzeugen auf. Die Verkehrsmenge des Schwerverkehrs (> 3,5 t) wird mit 300 angegeben.

#### Auswirkung der Planung

Der Handelsbetrieb wird standardmäßig über eine große Parkplatzfläche verfügen. Zu erwarten ist ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 1.020 Kunden-Pkw-Bewegungen pro Tag<sup>13</sup>. Infolge der Landesstraße ist eine erhöhte Vorbelastung für das südlich an den Markt angrenzende Wohngebiet bezüglich Lärm gegeben.

Südlich angrenzend an den geplanten Marktstandort befinden sich allgemeine Wohngebiete. Bei der Umsetzung des Marktes ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde geplant, die schallintensiven Anlieferungsbereiche auf die nördliche Seite des Grundstückes zu legen. Hier schließt die freie Landschaft an. Die Auswirkungen werden auch die Stellung des Gebäudes minimiert. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor<sup>14</sup>. Sie weist nach, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen eine Einhaltung aller Richtwerte für die angrenzenden Wohnnutzungen mit üblichen Methoden und Maßnahmen möglich ist. Im Falle einer Flächennutzung der angrenzenden, bislang weiterhin ackerbaulich genutzten Bereiche können durch Maßnahmen wie Schallschutzwände Vorkehrungen gegenüber ansonsten erheblichen Beeinträchtigungen getroffen werden. Detaillierte Festsetzungen werden hierzu nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser als Angebotsbebauungsplan keine detaillierten Vorgaben über z. B. die Lage der Anlieferung vornimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es jedoch vom potentiellen Vorhabenträger vorgesehen, eine entsprechende Schallschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand schon im Zuge der Baumaßnahmen zu errichten. Es ist in jedem Fall nachgewiesen, dass die Belange des Schallimmissionsschutzes mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt werden können und dem Planvorhaben nicht entgegenstehen.

Die Sicherung einer wohnortnahen und zu Fuß erreichbaren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aus benachbarten Wohngebieten hilft zusätzlich auch, Autoverkehre über längere Distanzen grundsätzlich zu vermeiden und somit Lärm- und Feinstaubemissionen zu vermeiden.

#### Prognose ohne Planung

Keine Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand.

### 2.1.9 Kultur / Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

#### Bestand

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet wirkt auch nicht auf das weiter nordwestlich liegenden Areale mit dem kulturgeschichtlich bedeutsamen Kirchenareal von Harkebrügge (Entfernung ca. 280 m).

Archäologische Bodendenkmale: Innerhalb von Plaggenschichten werden erfahrungsgemäß oft ältere Fundstellen angetroffen, allerdings liegt das Plangebiet vollständig am Rand des Eschareals. Im Rahmen einer weiter westlich benachbarten großen Wohngebietsplanung (Bebauungsplan Nr. 58) wurden 2016/2017 umfangreiche Prospektionen auf den dortigen direkt im Eschgebiet liegenden Flächen durchgeführt. Die angetroffenen Funde waren nicht von solchem Umfang bzw. solcher Bedeutung, dass dies der Planung entgegensteht bzw. durch das geplante Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf bedeutende Kultur- oder Sachgüter ausgelöst wurden.

In Vorbereitung der Planung fand am 20.06.2019 eine archäologische Prospektion der Fläche durch ein Fachbüro statt<sup>15</sup>. Hierbei wurden innerhalb des Untersuchungsraums insgesamt drei Suchgräben angelegt, die von einem Bagger mit zahnloser Schaufel geöffnet wurden.

13 Angaben in der schalltechnischen Berechnung auf Grundlage der Angaben eines möglichen Vorhabens/Betreibers

14 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 105, erstellt durch Büro für Lärmschutz, Dipl. Ing. Jacobs, 06.04.2020

15 denkmal3D – Barbel NLD\_OL\_2019-050 Untersuchungsbericht, 08.07.2019

Archäologische relevante Befunde konnten dabei nicht festgestellt werden, so dass aus Sicht des Fachbüros keine weiteren Untersuchungen nötig werden.

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Auch ohne Planung könnten sich infolge von landwirtschaftlich zulässigen Entwicklungen im Außenbereich ggf. Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben.

## 2.2 Sonstige Fachpläne

### Erhaltungsziele / Natura 2000 (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Weder im Plangebiet noch im weiteren Umgebungsbereich befinden sich Natura 2000-Gebiete. Es sind keine Erhaltungsziele betroffen.

### Vermeidung von Emissionen / Abfällen (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Für den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

Eine dauerhaft gesicherte Nahversorgung für umliegende Wohngebiete kann ihren Beitrag zur Vermeidung von unnötigem Autoverkehr und damit zur Verringerung von Feinstaub leisten.

Die Umwidmung einer Ackerfläche in ein sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Passive Schallschutzregelungen für die Anwohner wurden in der Planung berücksichtigt. Aktive Regelungen zur Verkehrsvermeidung sind im vorliegenden Fall nicht möglich.

### Nutzung regenerativer Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass das Gebäude im Neubaustandard modernsten energetischen Anforderungen entspricht. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

### Erhaltung Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Der Gebäudebestand und die Betriebsform wirken nicht in besonderer Weise auf die Luftqualität.

### Risiko für Unfälle und Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB)

Die geplante Nutzung (Handel) führt nicht zu besonderen Risiken für Unfälle und Katastrophen.

## 2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zusammenfassung (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Besondere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Es sind in Summe nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die betrachteten Schutzgüter Pflanzen und Boden zu erwarten. Es gehen potentielle Habitate verloren, der Boden wird versiegelt und wird in seiner natürlichen Funktionalität beeinträchtigt.

Durch entsprechende Maßnahmen (Anpflanzungen, Oberflächenentwässerung) können diese Auswirkungen minimiert werden. Eine gute örtliche Nahversorgung kann zudem helfen, unnötige motorisierte Verkehre zu vermeiden.

Ohne Planung wäre zukünftig eine weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen anzunehmen, die ggf. auch mit Düngergaben und Schädlingsbekämpfungsmitteln verbunden sein könnte. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist der Bereich allerdings auch aktuell schon als Baufläche – Dorfgebiet – dargestellt. Die Gemeinde hat damit langfristig bereits eine allgemeine Entwicklungsabsicht an dieser Stelle dokumentiert, wenngleich die Zielsetzung mit dieser Planänderung von landwirtschaftlich-gemischten Flächen zu Sonderbauflächen geändert wird.

Abb 8 Zusammenfassende Übersicht über die Umweltauswirkungen der Planung

| Schutzgut                  | Umweltauswirkungen  | Erheblichkeit |
|----------------------------|---|---------------|
| Mensch                     | Teilweise für Anwohner Auswirkungen (Lärm), denen jedoch durch die Stellung des Gebäudes, die Anordnung der Lieferzone im Norden und passive Schallschutzmaßnahmen im Gebiet begegnet wird. | ○             |
| Pflanzen                   | Wesentliche Veränderungen durch Flächenverlust, Minimierung durch Festsetzung von Pflanzstreifen möglich.   | ○○            |
| Tiere                      | Keine wesentlichen Veränderungen.   | ○             |
| Boden                      | Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort.   | ○○            |
| Wasser                     | Keine zusätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, <i>geeignete Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind in den Plan aufgenommen</i>                          | ○             |
| Klima / Luft               | Keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima, eher Verkehrsvermeidung durch gute Nahversorgung.  | ●             |
| Landschaftsbild / Ortsbild | Keine Verschlechterungen.   | -             |
| Kultur- / Sachgüter        | Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.   | -             |
| Wechselwirkungen           | keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter.   | -             |

Negativ: ○○○ sehr erheblich / ○○ erheblich / ○ wenig erheblich / - nicht erheblich  
Positiv: ●●● deutliche Verbesserung / ●● Verbesserung / ● geringe Verbesserung

### 3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1- Nr. 2c BauGB)

#### 3.1 Vermeidung oder Planungsalternativen (Anlage 1- Nr. 2 d BauGB)

Vermeidung der Planung

Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der Nahversorgung (Lebensmittel) für große Wohngebiete. Für eine Handelseinrichtung deren Betriebszeit infolge nicht zeitgemäßer Strukturen begrenzt ist, soll ein neuer Standort in unmittelbarer Nähe geschaffen werden. Die raumordnerischen Gebote werden berücksichtigt. Eine grundsätzliche Vermeidung solcher Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Nahversorgung ist nicht zielführend und wird deshalb nicht angestrebt. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung ist gegeben.

Prüfung der Alternativen

Ebene der Flächennutzungsplanung: Das wesentliche Planziel ist die Sicherung der Nahversorgung im Gemeindeteil Harkebrügge durch Schaffung eines Einzelhandelsstandortes. Dieser kann dabei ausschließlich auf Flächen in der Nähe des Ortskerns vorgesehen werden. Es sollen möglichst kurze Wege zwischen Kunden und Versorgungsstandort geschaffen werden. Zudem ist auch städtebaulich geboten, Einzelhandelsnutzungen auf zentralen Standorten unterzubringen.

Aus diesem Grund sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung hinsichtlich der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele keine Standort- bzw. Versorgungsalternativen im Gemeindegebiet von Barbel allgemein gegeben. Die Versorgung muss im Gemeindeteil von Harkebrügge stattfinden. Der Hauptort Barbel mit seinen vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten liegt mehr als 7 km entfernt, womit eine tägliche Nahversorgung für große Teile der Bevölkerung infolge der Entfernung nicht gewährleistet werden kann.

Gewählt wurde eine Fläche, die aktuell in ackerbaulicher Nutzung ist, auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch bereits als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt ist. Ursprüngliches städtebauliches Ziel der Gemeinde war es dabei, die zentralen Ortskernlagen Harkebrüggens für ein Nebeneinander von Wohn-, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen zu entwickeln. Aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels hin zu immer größeren Betrieben mit besonderen Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes entspricht dieses Nebeneinander nicht mehr dem heutigen Entwicklungsziel.

Die exakte Lage des vorgesehenen Änderungsbereichs begründet sich durch die Flächenverfügbarkeit. Da sich alle zusammenhängenden, unbebauten Freiflächen in den zentralen Ortskernlagen in privater Hand befinden, kann die Gemeinde nur für solche Flächen Planungen vornehmen, die auch kurzfristig zur Verfügung stehen. Dies ist bei der gewählten Fläche der Fall. Gänzlich andere Flächen, die in gleicher Weise oder sogar besser für die Umsetzung des Planziels

geeignet wären, stehen in der Ortslage nicht zur Verfügung. Eine Verlagerung ist aus benannten Gründen ebenfalls nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden daher keine Entwicklungsalternativen erkannt.

Ebene der Bebauungsplanung: Innerhalb der Ortslage von Harkebrügge besteht mit einem kleinen Nahversorgungsstandort (rd. 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, südlich des Plangebiets gelegen) bereits eine Einzelhandelsnutzung. Der Gemeinde ist bekannt, dass diese mittelfristig aufgegeben werden soll. Zur Verfolgung des Planziels, den Einzelhandel am Standort in Harkebrügge langfristig zu sichern und zu stärken und hierzu größere Einzelhandelsflächen auszuweisen, wurde geprüft, ob eine Nachnutzung des Bestandes möglich ist. Es zeigte sich jedoch, dass der bisherige Standort in seinen Dimensionen, dem Gebäudebestand und der heutigen planungsrechtlichen Situation nicht geeignet ist, um diese Entwicklung umzusetzen. Er bietet nicht die erforderlichen Möglichkeiten zur Modernisierung entsprechend der üblichen Handelsstandards. Größere Brachflächen, die für eine Umnutzung zur Verfügung stehen, finden sich in Harkebrügge nicht. Die Gemeinde hat deshalb begrüßt, dass in Nähe der vorhandenen Einrichtung ein Standort von Flächeneigentümern zur Verfügung gestellt werden konnte, der weiterhin einen zentralen und verkehrlich günstig gelegenen Versorgungsschwerpunkt darstellen wird.

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets aus planungsrechtlicher Sicht alternativlos, um den städtebaulichen und raumordnerischen Anforderungen genügen zu können. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den branchentypischen Nutzungsansprüchen, die in der Regel einen hohen Versiegelungsgrad und eher großzügige Gebäudezuschnitte fordern. Bei einer Verringerung dieser baulichen Möglichkeiten besteht aus Sicht der Gemeinde die deutliche Gefahr, dass sich kein geeigneter Betreiber für eine Einzelhandelseinrichtung findet, was das Planziel konterkarieren würde.

Um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, setzt die Gemeinde eine umlaufende Rotbuchenhecke um das Plangebiet fest. Größere Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind auf der begrenzten Plangebietsfläche im Sinne einer effizienten Flächennutzung nicht möglich. Da es sich nicht um eine gemeindliche, sondern eine private Baufläche handelt, auf deren Zuschnitt die Gemeinde keinen Einfluss hat, werden zur Erfüllung des benannten Planziels keine Alternativen für weitreichende Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erkannt.

### 3.2 Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Minimierung  
(intern)

Nachfolgende Maßnahmen im Plangebiet können die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter minimieren, tendenziell sogar verbessern:

Abb 9 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

| Schutzgut           | Minimierungsmaßnahmen  |
|---------------------|--|
| Mensch              | <ul style="list-style-type: none"><li>Berücksichtigung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen durch<ul style="list-style-type: none"><li>lärmoptimierte Stellung der Gebäude und Parkplätze,</li><li>lärmoptimierte Anordnung von Lieferwegen und technischen Einrichtungen (Lüfter), sowie einer Lärmschutzwand in Höhe der Anlieferung,</li><li>Vermeidung von Verkehr durch lokale Sicherung der Nahversorgung.</li></ul></li></ul> |
| Pflanzen            | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung von festgesetzten und dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzbereichen.</li><li>Durchsetzung von Pflanzgeboten (Hecken/Bäume).</li></ul>  |
| Tiere               | <ul style="list-style-type: none"><li>Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume).</li><li>Überprüfung von Bäumen, Hecke vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen (Vögel).</li></ul>  |
| Boden               | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung von festgesetzten und dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzbereichen zur Durchlüftung.</li></ul>  |
| Wasser              | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung eines Rückhalte- und Versickerungssystems für unbelastetes Oberflächenwasser vor Ort.</li></ul>  |
| Klima / Luft        | <ul style="list-style-type: none"><li>Nutzung neuester energetischer Baustandards (z. B. Einsatz regenerativer Energie - Nutzung der Abluft).</li></ul>  |
| Kultur- / Sachgüter | Keine erforderlich.  |

### 3.3 Kompensation (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c)

Ausgleich / Ersatz

Trotz der benannten Minimierungsmaßnahmen wird die Planung zu einem Wertverlust bei den vorfindlichen Biotoptypen führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell<sup>16</sup>.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs wird zwischen der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanebene unterschieden, die Plangebiete sind im vorliegenden Planfall jedoch weitgehend identisch. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden zumeist keine detaillierten Flächenregelungen getroffen und so werden bei der Bilanzierung maximale Versiegelungsgrade in die Berechnung eingestellt. Die Bilanzierung für die Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt jedoch alle konkreten Festsetzungen und auch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen.

Abb 10 Biotoptypen und Wertpunkte im Plangebiet **vor** Planung

| Biotoptypen derzeit im Bestand                        | Biotoptyp* | Wertfaktor** | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Wertpunkte   |
|---|------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Ebene – 42. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> |            |              |                                |              |
| Sonstiger Acker (Mais)                                | A          | 1,0          | 6.580                          | 6.580        |
| <b>Summe Bestand</b>                                  |            |              | <b>6.580</b>                   | <b>6.580</b> |
| <b>Ebene – Bebauungsplan Nr. 105</b>                  |            |              |                                |              |
| Sonstiger Acker (Mais)                                | A          | 1,0          | 7.580                          | 6.580        |
| Verkehrsfläche (L832, Fahrbahn)                       | OVS        | 0            | 360                            | 0            |
| Verkehrsfläche (L832, Radweg/Seitenstreifen)          | OVW        | 0,2          | 570                            | 114          |
| Verkehrsfläche (L832, Hecke)                          | BZH        | 1            | 30                             | 30           |
| <b>Summe Bestand</b>                                  |            |              | <b>8.540</b>                   | <b>7.724</b> |

Abb 11 Biotoptypen und Wertpunkte im Plangebiet **nach** Planung

| Biotoptypen nach Planung                              | Biotoptyp* | Wertfaktor** | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Wertpunkte   |
|---|------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Ebene – 42. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> |            |              |                                |              |
| Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“          |            |              |                                |              |
| - Versiegelt (GRZ, max 0,8)                           | X          | 0            | 5.264                          | 0            |
| - Sonstige Grünanlage                                 | PZ         | 1,0          | 1.316                          | 1.316        |
| <b>Summe nach Planung</b>                             |            |              | <b>6.580</b>                   | <b>1.316</b> |
| <b>Ebene – Bebauungsplan Nr. 105</b>                  |            |              |                                |              |
| Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“   |            |              |                                |              |
| - versiegelt (GRZ 0,8)                                | X          | 0            | 5.264                          | 0            |
| - Pflanzfläche 1 (Buchenhecke zweireihig)             | HPG        | 2            | 420                            | 840          |
| - Pflanzfläche 2 (Buchen + Baumpflanzungen)           | HPG        | 2            | 100                            | 200          |
| - Pflanzfläche 3 (Buchenhecke straßenseitig)          | HPG        | 2            | 120                            | 240          |
| - Sonstige Grünanlage                                 | PZ         | 1            | 676                            | 676          |
| Private Grünfläche – Versickerungsbereich             | PZ         | 1            | 1.000                          | 1.000        |
| Verkehrsfläche (L832, Fahrbahn)                       | OVS        | 0            | 360                            | 0            |
| Verkehrsfläche (L832, Radweg/Seitenstreifen)          | OVW        | 0,2          | 570                            | 114          |
| Verkehrsfläche (L832, Hecke)                          | BZH        | 1            | 30                             | 30           |
| <b>Summe nach Planung</b>                             |            |              | <b>8.540</b>                   | <b>3.100</b> |

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\*Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter Osnabrücker Kompensationsmodell:

0= wertlos, 0,1-0,5 = unempfindlich, 0,6-1,5 = weniger empfindlich, 1,6-2,5 = empfindlich, 2,6-3,5 = sehr empfindlich, 3,6-5 = extrem empfindlich

Abb 12 Saldo der Bewertung

| Bewertung        | Ebene Flächennutzungsplan | Ebene Bebauungsplan |
|------------------|---------------------------|---------------------|
|                  | Wertpunkte                | Wertpunkte          |
| Vor der Planung  | 6.580                     | 7.724               |
| Nach der Planung | 1.316                     | 3.100               |
| <b>Saldo</b>     | <b>- 5.264</b>            | <b>- 4.624</b>      |

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein durch die Planung ausgelöstes Wertdefizit im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung von 4.624 Wertpunkten. Ein noch höherer oder sogar vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge des Planziels und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich.

## Kompensation

Zur Deckung des voraussichtlichen Wertdefizits werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu stehen Flächen in Elisabethfehn zur Verfügung. Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche handelt es sich um das Flurstück 97/9, Flur 16, Gemarkung Barbel. Mit Schreiben vom 12.01.2018 teilt der Landkreis Cloppenburg, UNB folgendes Aufwertungspotential für die Fläche mit:

Abb 13 Ermittlung der zur Verfügung stehenden Ausgleichspunktzahl auf der Kompensationsfläche

|                                  | Flächengröße          | Wertfaktor                                | Wertpunkte |
|----------------------------------|-----------------------|---|------------|
| <b>Ausgangssituation</b>         |                       |   |            |
| Grasacker auf Moorboden (GA)     | 11.000 m <sup>2</sup> | 1,3                                       | 14.300     |
| Grasacker auf Tiefkultur (GA)    | 23.767 m <sup>2</sup> | 1,0                                       | 23.767     |
| <b>Entwicklungsziel</b>          |                       |   |            |
| Mesophiles Grünland feucht (GMF) | 34.767 m <sup>2</sup> | 3,0                                       | 104.301    |
| <b>Aufwertung</b>                | 34.767 m <sup>2</sup> | 1,7 / 2,0 Aufwertung<br>WE/m <sup>2</sup> | + 66.234   |

Innerhalb der Fläche wurde bereits die Kompensation für die Bebauungsplan Nr. 103 in Höhe von 57.151 Wertpunkten angerechnet. Es stehen damit auf der Ausgleichsfläche weiterhin genug Wertpunkte zur Verfügung, um das durch den Bebauungsplan Nr. 105 ausgelöste Wertpunktedefizit vollständig auszugleichen.

Abb 14 Ermittlung der verbleibenden Wertpunkte im Kompensationsflächenpool

|   | Wertpunkte |
|---|------------|
| Kompensationswert der Fläche nach Aufwertung (Ausgangswert) | 66.234     |
| Bereits zugeordnete Wertpunkte des Bebauungsplans Nr. 103   | -57.151    |
| Neue Zuordnung: Wertpunkte des bebauungsplans Nr. 105       | -4.624     |
| Verbleibende Wertpunkte auf der Ausgleichsfläche            | 4.459      |

Die dauerhafte Zuweisung der Kompensationsfläche zum Planvorhaben wird über einen eine grundbuchliche Absicherung sichergestellt. Die auf der Fläche verbleibenden 4.459 Wertpunkte können anderen Planvorhaben zugeordnet werden.

## 4 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)

### 4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 - Nr. 3a BauGB)

Prüfverfahren und  
Kenntnislage

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

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 - Nr. 3b BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Barbel prüft die Umsetzung insbesondere der immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen jeweils im Nachgang zu den baulichen Entwicklungen im Plangebiet.

#### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 - Nr. 3c BauGB)

Mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ und der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden Umweltwirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und den Boden ausgelöst. Allerdings kann das von der Gemeinde Barbel verfolgte Ziel einer gesicherten Nahversorgung durch Schaffung eines modernen Einzelhandelsstandortes im Gemeindeteil Harkebrügge auch dazu beitragen, unnötigen Verkehr zu vermeiden und das Schutzziel Klima zu befördern.

#### 4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 - Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen genutzt:

- NIBIS Kartenserver, Nds. Bodeninformationssystem
- Umweltkarten Niedersachsen
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg 1998
- Landschaftsplan der Gemeinde Barbel 1994
- Schalltechnisches Gutachten – Büro f. Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs – (Stand: 06.04.2020)
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Barbel, Ortsteil Harkebrügge (Stand 18.12.2019)
- Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“, Konzept für die Oberflächenentwässerung und die SW-Entwässerung (März 2020)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zum Vorhaben B-Plan Nr. 105 „Harkebrügge SO-Einzelhandel“, 08.01.2020

-----