

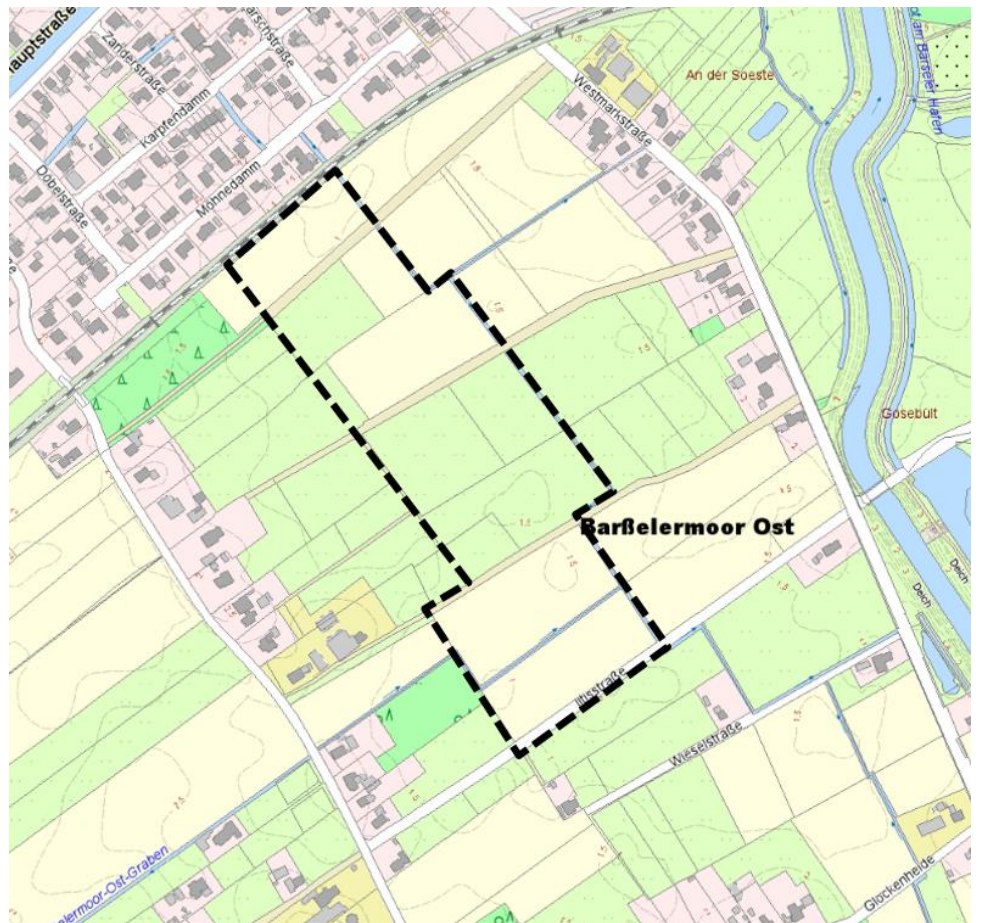
# Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Begründung mit Umweltbericht

## 40. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>2</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	4
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	6
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	8
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).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	16
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	16
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	17
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	17
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	17
4	Inhalte der Planänderung.....	17
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	18
<b>B</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>
1	Einleitung.....	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.1	Schutzgut Mensch.....	21
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
2.3	Schutzgut Boden.....	26
2.4	Schutzgut Wasser.....	27
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	28
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	28
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
2.8	Wechselwirkungen.....	29
2.9	Prognose.....	30
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	30
2.11	Planungsalternativen.....	31
3	Zusätzliche Angaben.....	32
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>34</b>

## A Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

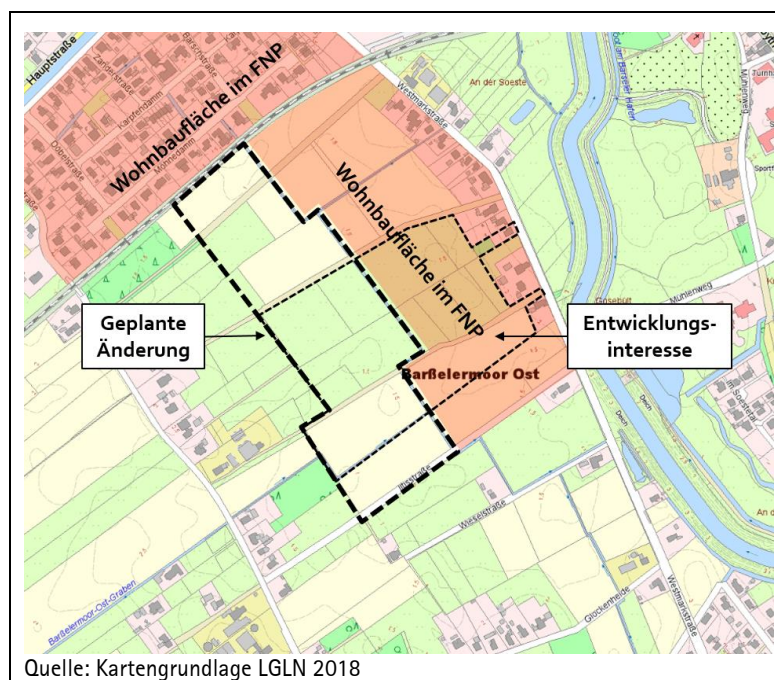
Die Gemeinde Barbel verzeichnet eine seit mehreren Jahren steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet. In einem gemeindlich entwickelten Wohngebiet im Ortsteil Elisabethfehn-West wurden innerhalb der ersten Monate am Markt rund 50% der zur Verfügung stehenden Grundstücke an private Bauherren veräußert bzw. reserviert. Es ist absehbar, dass in diesem Gebiet mit Fertigstellung der Erschließung in den kommenden Monaten die Nachfrage weiter steigen wird. In weiteren Ortsteilen (Neuland, Harkebrügge) werden derzeit Planverfahren zur Schaffung weiterer Wohngebiete durchgeführt, die durch private Projektentwickler umgesetzt werden. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt eine große Zahl an Voranfragen vor. Auch hier ist absehbar, dass diese Flächen nicht ausreichen, um dem

Nachfragedruck hinreichend entgegenzuwirken. Allgemein ist festzustellen, dass sich der Siedlungsdruck auf alle Ortsteile verteilt und häufig spezifische Anfragen nach Baugrundstücken für einzelne Ortsteile an die Gemeinde gerichtet werden.

An der *Westmarkstraße*, südlich des Barbeler Ortskerns, werden im Flächennutzungsplan bereits langjährig Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten verkehrlichen Anbindung ist der Bereich sehr gut für die Entwicklung von Wohnbebauung geeignet. Soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen können auf kurzen Wegen erreicht werden, ebenso bestehen im Umfeld gute Nahversorgungsangebote.

In Barbelermoor ist die Entwicklung ausschließlich der Bereiche, die bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, aufgrund kleinteiliger Eigentümerstrukturen kurzfristig nicht möglich. Für einige zentral gelegene Flächen besteht ein Entwicklungsinteresse, das über die derzeit dargestellte Wohnbaufläche hinausgeht.

Abb. 1 Übersicht über die bestehende FNP-Darstellung und den geplanten Änderungsbereich



Für eine Teilfläche besteht ein konkretes Entwicklungsinteresse privater Vorhabenträger. Die Gemeinde steht solchen Entwicklungsabsichten grundsätzlich positiv gegenüber, um der Nachfrage nach Wohnbaufläche in Nähe des Ortskerns kurz- und mittelfristig begegnen zu können. Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel, nicht nur punktuell Flächen zu entwickeln. Es wird die Ausbildung geschlossener, arrondierter Siedlungskörper angestrebt, die klare Siedlungsränder ausbilden.

Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Areal aufzustellen. Es sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine langfristige Wohnraumentwicklung geschaffen werden. Kurzfristig kann so auf die derzeit hohe Nachfrage reagiert werden. Es wird aber auch dafür Sorge getragen, dass eine klare und einheitliche Zielvorstellung für die Entwicklung des Siedlungsraums verfolgt wird, so dass sich eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber dem Kulturlandschaftsraum einstellt.

**Ziel**

Die Gemeinde beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplans, um im Ortsteil Barbelermoor Wohnbauflächen darzustellen. Nordöstlich grenzen schon heute Wohnbaudarstellungen an den Änderungsbereich an. Mit der Neudarstellung wird der Siedlungsraum der Gemeinde Barbel erweitert, aber auch erneut arrondiert.

**Planerfordernis**

Um ortskernnahen Wohnungsbau zu ermöglichen und eine angemessene Arrondierung der Ortsrandlage herzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Änderungsbereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Entwicklung von Wohnbauland ist so nicht möglich. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Inanspruchnahme der Flächen vor.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht keine unmittelbare Umsetzung baulicher Vorhaben. Hierzu ist in Folge auch die Aufstellung eines bzw. mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

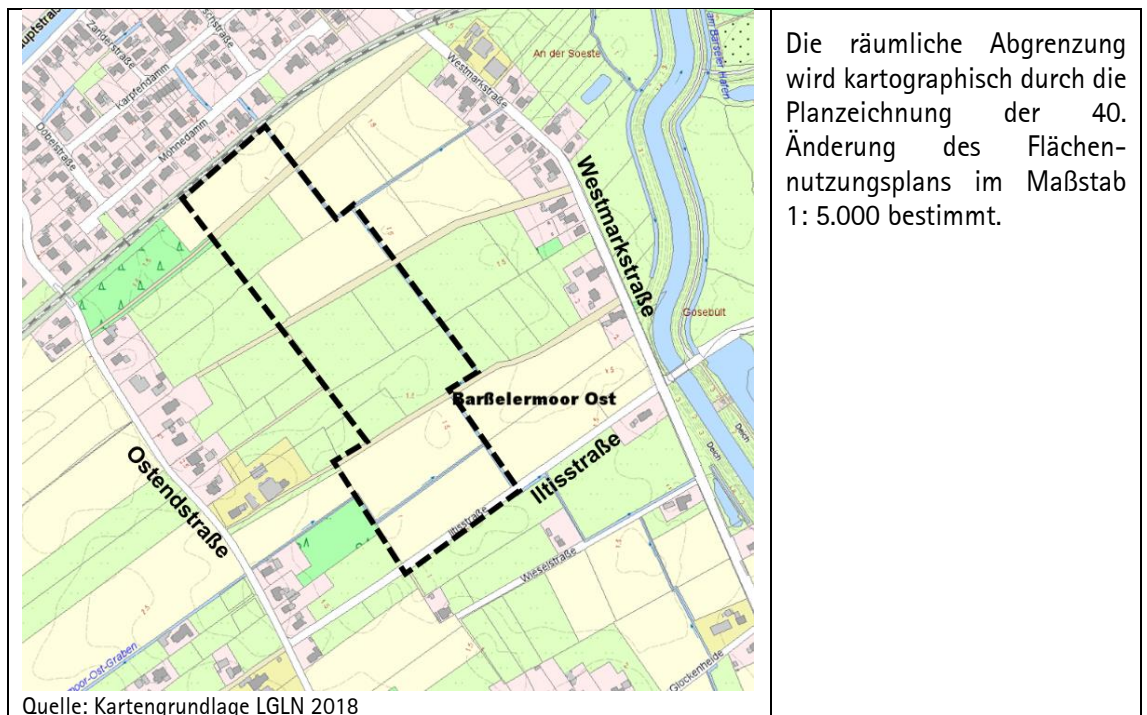
### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat die Einleitung zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt südwestlich des Barbeler Ortskerns. Nordöstlich verläuft die *Westmarkstraße*. Der Bereich zwischen *Westmarkstraße* und dem vorgesehenen Änderungsbereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, Wohnbebauung findet sich bislang jedoch nur unmittelbar entlang der Straße selbst. Im Süden wird das Areal von der *Illisstraße* begrenzt, im Westen orientiert sich die Abgrenzung an den Grundstücken bzw. der diesen zugehörigen Freiflächen, entlang der *Ostendstraße* zuzuordnen sind. Es umfasst eine Fläche von rund 10 ha (99.090 m<sup>2</sup>).

Abb. 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 40. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1: 5.000 bestimmt.

Der Bereich in Richtung der *Ostendstraße* weist mit seiner Bebauungsstruktur, Gehölzflächen sowie grundstückszugehörigen Grünlandflächen eine deutlich dörflichere Prägung auf, die auch zukünftig erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund wird das Areal bis zur *Ostendstraße* nicht mit in die Änderung einbezogen.

### Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt ist. Dies wird mit der vorliegenden Planung in Nähe des Barbeler Ortskerns möglich. Verfügbare Wohnbauflächen in vergleichbarer Lage finden sich derzeit in der Gemeinde nicht. Die Flächennutzungsplanänderung zielt darauf ab, langfristig eben diese Bereiche eindeutig für Zwecke der Wohnbauentwicklung zu sichern.

### Kreis (RROP)

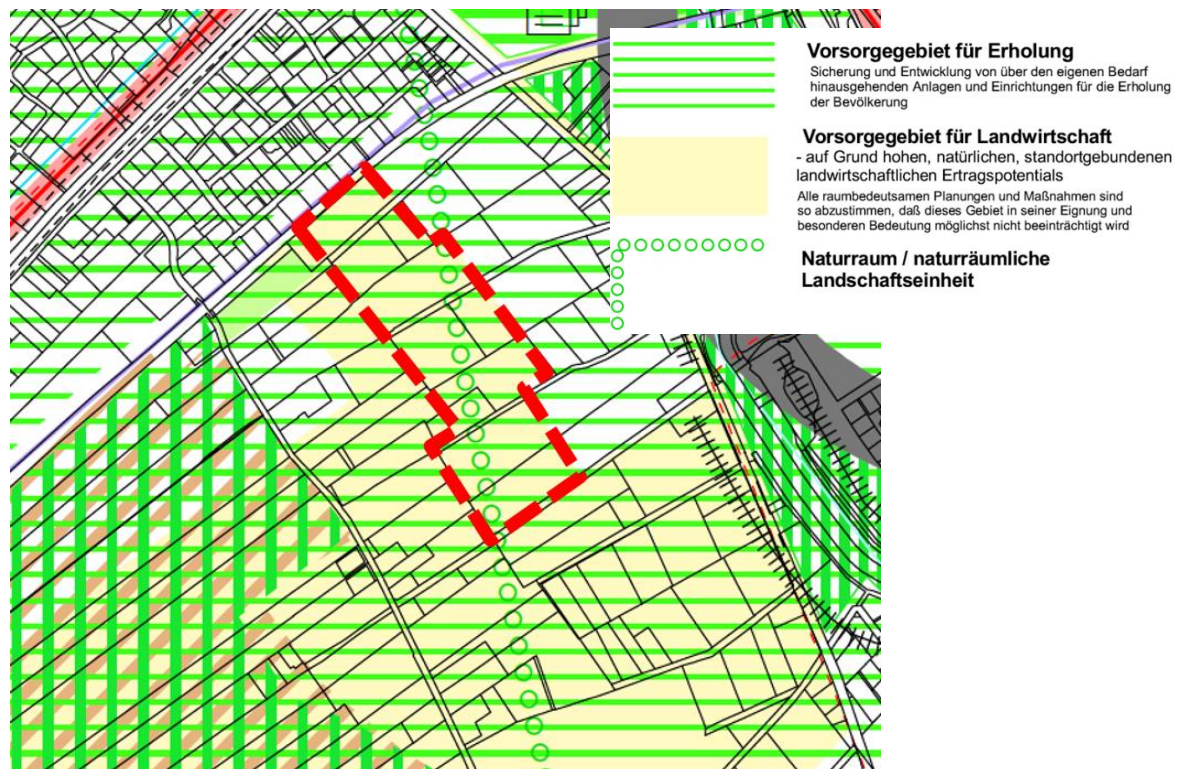
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>2</sup> nimmt für das Areal keine Darstellungen vor, die grundsätzlich gegen eine Überplanung sprechen. Der Änderungsbereich erfasst zwei Vorsorgegebiete. Bei allen Vorsorgegebieten ist das Abstimmungsgebot zu beachten (RROP, Kapitel D 1.7 – Vorsorgegebiete): „Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden“:

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

- **Vorsorgegebiet für Erholung:** Wie das gesamte Gemeindegebiet, ist der geplante Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Diese Ausweisung erfolgt z. B. auch für Flächen, die bereits für Wohnbau- oder sogar gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine besondere Erholungsfunktion kommt der Fläche – derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung – nicht zu. Es bestehen keine eigenständigen Naherholungsanlagen, ebenso verlaufen keine Fuß- oder Radwanderwege durch das Gebiet. Ein Widerspruch zwischen den gemeindlichen Planungszielen und den Zielsetzungen der Raumordnung besteht nicht. Das Abstimmungsgebot wird berücksichtigt.
- **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft:** „auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ wird ein Vorsorgegebiet ausgewiesen. Die Planung nimmt eine Änderung des bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereichs in Wohnbaufläche vor, was die Überformung und Bebauung des Gebiets ermöglicht. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche wird in die Abwägung eingestellt. Erforderlichkeit und Umfang der Planung werden mit Belangen wie dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Landwirtschaft abgewogen.

Eine grundsätzliche Ausschlusswirkung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aufgrund der Darstellungen auf Ebene der Raumordnung nicht.

Abb. 3 Darstellung des RROP Landkreis Cloppenburg (2005)

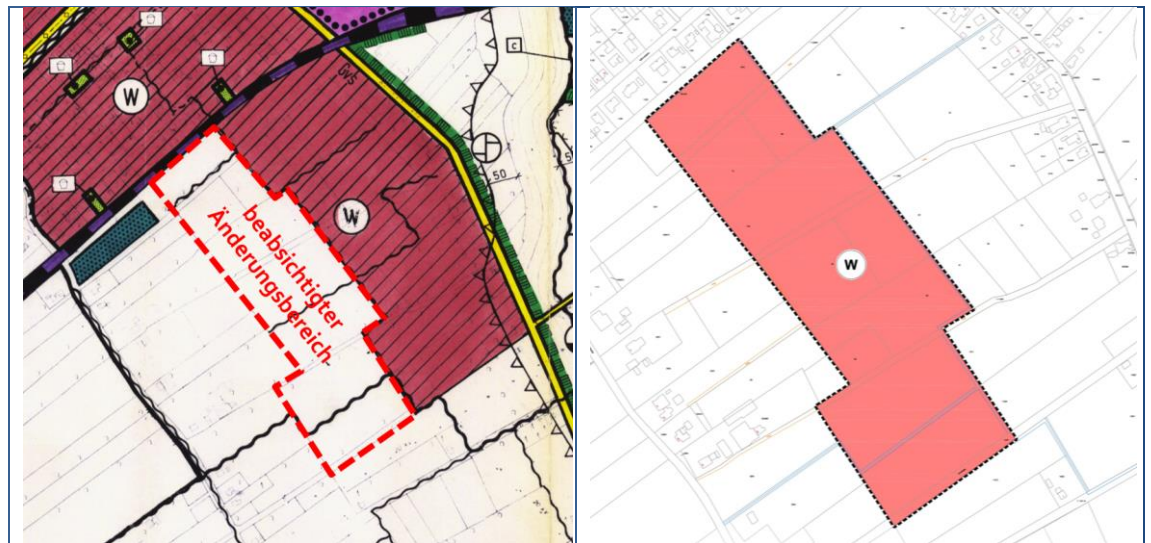


Zudem ist nachrichtlich der Grenzverlauf zwischen zwei naturräumlichen Einheiten – im Westen die Küstenkanal-Moore, im Osten das Harkebrügger Land – verzeichnet. Aufgrund der Großräumigkeit dieser Einheiten kommt der Darstellung keine besondere Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung zu. Besondere naturräumliche Merkmale, die diesen Übergang in der Örtlichkeit erfahrbar werden lassen, sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Auch Vorsorge- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft oder forstwirtschaftlich bedeutsame Flächen sind hier nicht ausgewiesen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine raumordnerischen Belange erkannt, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Gemeinde (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem werden mehrere Gräben nachrichtlich ausgewiesen. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen setzt sich südlich und östlich fort.

Abb. 4 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

Der Änderungsbereich weist landwirtschaftliche Nutzungen auf. Es findet zum Teil Ackerbau, zum Teil intensive Grünlandnutzung statt. Straßenbegleitend zur *Westmarkstraße* bestehen Wohnnutzungen, ebenso entlang der westlich gelegenen *Ostendstraße*. Im Norden begrenzt die Bahnlinie Cloppenburg-Ocholt das Areal, eine eingleisige, nicht elektrifizierte Bahnstrecke, die nur sehr selten für den Güterverkehr und für Fahrten mit Museumsbahnen genutzt wird.

**Planungsziel**

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

**Berührte Belange**

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der 40. Änderung des FNP

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

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

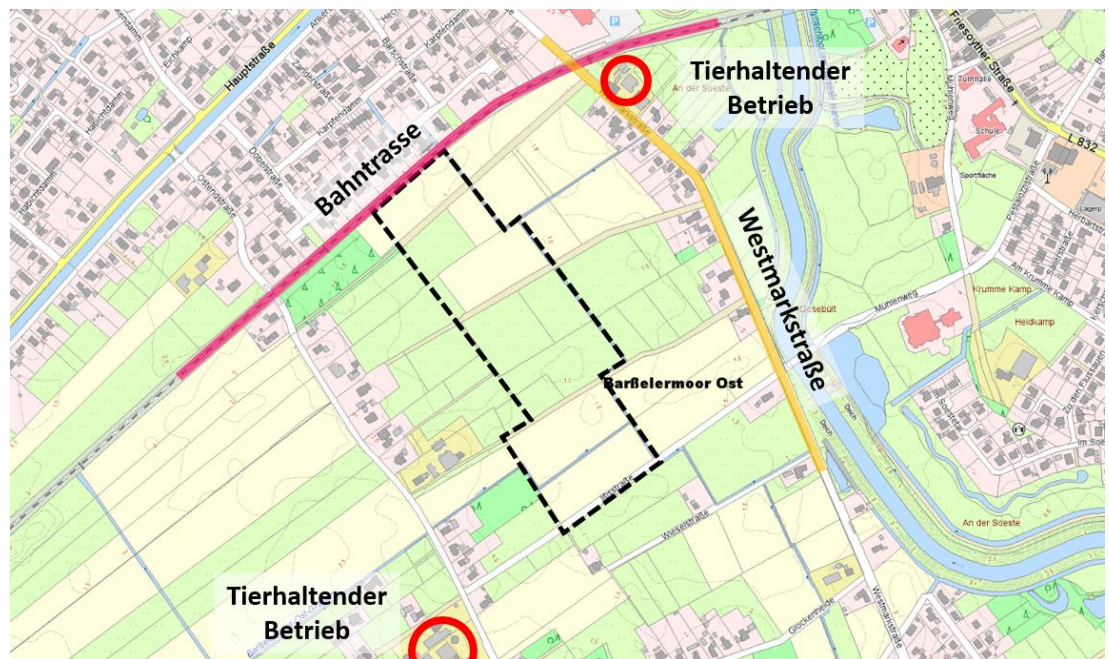
(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Emissionen:  
Gerüche

Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsintensiver Tierhaltung. Die Gemeinde hat daher von der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten zur Bewertung der derzeitigen Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Niedersachsen erstellen lassen.<sup>3</sup>

Im Änderungsbereich werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 1,7-7,6% der Jahresstunden festgestellt. Mit einem Grenzwert von 10% für allgemeine Wohngebiete stehen landwirtschaftliche Emissionen somit der Entwicklung von Wohnbauflächen nicht entgegen.

Abb. 6 Übersicht über die möglichen Emissionsquellen



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2018

Emissionen:  
Lärm

Die östlich des Änderungsbereichs verlaufende *Westmarkstraße* ist eine Gemeindestraße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 50 km/h. Bei dem minimalen Abstand von rund 200 m zum Änderungsbereich ist nicht vom Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Die nördlich gelegene Bahnstrecke weist nur sehr wenige Fahrbewegungen auf. Nur im Norden grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an die Bahntrasse an und entfernt sich in südöstlicher Ausdehnung immer weiter von dieser. Auch nördlich der Bahntrasse besteht Wohnbebauung. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass von der Bahnlinie solche Beeinträchtigungen ausgehen, dass Wohnnutzungen hier nicht möglich sind.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entgegen. Sollten sich Hinweise ergeben, dass eine kleinteiligere Betrachtung erforderlich ist, insbesondere auf Flächen, die den Emissionsquellen nahe gelegen sind, kann dies auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung detailliert berücksichtigt werden. Ggf. können aktive oder passive Maßnahmen des Schallschutzes festgesetzt werden. In der übergeordneten Planung werden die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend beachtet.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten, 06.11.2017

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

In Barbel besteht eine derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die nach Einschätzung der Gemeinde trotz der bereits abgeschlossenen und laufenden Vorhaben nicht vollständig gedeckt werden kann. Einfamilien- und Doppelhäuser stellen dabei die am stärksten nachgefragte Wohnform dar, die Wohnraum für ein großes Nutzerspektrum schafft.

Es ist Ziel der Gemeinde, in allen Ortsteilen Wohnraum anbieten zu können, insbesondere da auch nachfrageseitig ausdrücklich nach bestimmten Lagen gesucht wird. Bauplätze in einem gemeindlichen Wohngebiet in Elisabethfehn wurden in den ersten Monaten der Vermarktung bereits zu knapp der Hälfte veräußert bzw. reserviert, eine weitere Steigerung der Nachfrage wird nach der Fertigstellung der Gebietserschließung erwartet. Zwei Projekte privater Vorhabenträger befinden sich in den Ortsteilen Barbel-Neuland und Harkebrügge in Planung bzw. konnten kürzlich abgeschlossen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde besteht auch an diesen Flächen bereits ein hohes Interesse.

Das **Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg**<sup>4</sup> prognostiziert die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts für den Landkreis, aber auch für die Gemeinde Barbel. Bis zum Jahr 2030 wird ein Neubaubedarf von insgesamt 440 Wohneinheiten in allen Segmenten gegenüber dem Bezugsjahr 2015 in der Gemeinde erkannt.

- Das prognostizierte Bevölkerungswachstum für den Zeitraum liegt bei +4%. Für die vergangenen Jahre wird festgestellt, dass gerade die Gemeinden im Landkreis höhere Einwohnergewinne verzeichnen konnten, die eine hohe Neubautätigkeit aufweisen. Dies spricht für eine allgemein hohe Wohnraumnachfrage, was mit den Erfahrungen der Gemeinde Barbel übereinstimmt.
- Speziell für Barbel wird festgestellt, dass die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Vergleich zum Landkreis vergleichsweise alt ist. Nur 15% der Bausubstanz wurden im Zeitraum seit 2001 errichtet, der im Vergleich aller Gemeinden niedrigste Wert.
- Auch bei den Baufertigstellungen in den Jahren 2010-2015 pro 1.000 Einwohner belegt Barbel mit rund 5 Wohneinheiten im Landkreisvergleich nur einen mittleren Wert, wenngleich dieser immer noch deutlich über dem Landesmittel (3 Wohneinheiten/1.000 Einwohner) liegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um dem prognostizierten bzw. sich aus der bestehenden Nachfrage abzeichnenden hohen Bedarf nach Wohnbauflächen begegnen zu können. Wegen der Nähe zum Ortskern Barbels erachtet die Gemeinde das Gebiet für eine Entwicklung als sehr gut geeignet. In vergleichbarer Lage können derzeit keine Wohnbauflächen angeboten werden. Die Größe des geplanten Änderungsbereichs zielt darauf ab, langfristig und in mehreren Entwicklungsschritten nachfrageorientiert das Wohnraumangebot in der Gemeinde weiterentwickeln zu können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine übergeordnete und nicht projektbezogene Planung. Die Gemeinde ist bestrebt, die vergleichsweise geringe Bautätigkeit der letzten Jahre auszugleichen. Das städtebauliche Ziel, zusätzliche ortskernahe Wohnbauflächen auszuweisen, ist damit vor dem Hintergrund des Wohnraumversorgungskonzepts plausibel.

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

Das Areal liegt günstig zu einer Vielzahl sozialer Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und Altenpflegeeinrichtungen können auf kurzen Wegen erreicht werden. Der Ortskern der Gemeinde mit entsprechenden Angeboten, Sportstätten und auch Nahversorgungseinrichtungen liegen in geringer Entfernung (Ortskern rd. 1500 m, Hafen rd. 750 m, Nahversorgungsangebote rd. 800 m) und können etwa mit dem Rad problemlos erreicht werden. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde

4 GEWOS: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg, 2017, insb.: Tabelle 10 (Neubaubedarfe), Tabelle 8 (wohnungsmarktrelevante Bevölkerungsentwicklung), S. 18 (Relation Einwohnergewinne/Neubautätigkeit), Abb. 34 (Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes), Abb. 36 / S. 49 (Baufertigstellungen 2010-2015)



am gewählten Standort die Ausweisung zusätzlicher Flächen für ein langfristiges Wachstum als zielführend.

Basierend auf der Größe des Änderungsbereichs von 99.090 m<sup>2</sup> soll eine erste, überschlägige Ermittlung darüber vorgenommen werden, wie viele Personen bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Fläche für Wohnzwecke hier zukünftig leben könnten.

Für die Ermittlung werden folgende Grundannahmen in Ansatz gebracht:

- Es wird von einer gemeindetypischen Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgegangen. Als gemittelte Grundstücksgröße werden 700 m<sup>2</sup> angesetzt.
- Bei einem Plangebiet der vorliegenden Größe kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsflächen – Verkehrsflächen, Regenrückhaltung u. ä. – nie die gesamte Fläche für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden, auch wenn hierzu auf Ebene des Flächennutzungsplans keine detaillierten Aussagen getroffen werden können. Für den Planfall wird eine maximale Flächenausnutzung von 75% für Baugrundstücke angenommen, was den Erfahrungen der Gemeinde nach einer hohen Ausnutzung entspricht. Im Planfall werden damit  $99.090 * 0,75 = 74.320 \text{ m}^2$  nutzbare Wohnbaufläche für die Prognose angenommen.
- Entsprechend der gemittelten Grundstücksgröße ist so von aufgerundet bis zu 107 Grundstücken auszugehen, die innerhalb des Änderungsbereichs entstehen können.
- Im Regelfall werden Einfamilienhäuser in der Gemeinde Barbel von nur einem Haushalt bewohnt. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011<sup>5</sup> 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 daher eine Mindestpersonenzahl von 3 Personen pro Haushalt für das Neubaugebiet anzunehmen.

Abb. 7 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
107 Grundstücke / Einfamilienhäuser	11 Personen / Einfamilienhaus 321 Personen	11 Personen / Einfamilienhaus 428 Personen

Auf nachfolgender Bebauungsplanebene können weitere Festsetzungen getroffen werden, etwa zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück. Es ist daher auch möglich, dass auf einem Grundstück in der realen Nutzung zwei Haushalte – im Rechenmodell dann also 6-8 Personen – leben. Die Erfahrungen der Gemeinde zeigen jedoch, dass ein Haushalt pro Grundstück die mit Abstand verbreitetste Wohnform darstellt, weswegen dieser Wert für diese überschlägige Ermittlung als ausreichend erachtet wird. Mit der Mini- und Maximalbetrachtung wird darüber hinaus eine Spanne abgebildet, die die möglichen Verteilungsschwankungen widerspiegelt.

Anhand der ermittelten, überschlägigen Einwohnerzahlen kann unter Zuhilfenahme der Altersverteilung der Bevölkerung im Landkreis Cloppenburg zudem die wahrscheinliche Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen näherungsweise bestimmt werden.

Abb. 8 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insg.	Personen nach Alter, Verteilung für den Landkreis Cloppenburg <sup>6</sup>			
		0 – 5 Jahre 5,21%	11 – 20 Jahre 18,37%	20 – 65 Jahre 60,48%	65+ Jahre 15,94%
Minimalvariante	321	17	59	194	51
Maximalvariante	428	22	79	259	68

In der Maximalbetrachtung zeigt sich, dass bei einer dem Durchschnitt entsprechenden Verteilung bis zu 22 Kindergartenkinder und 77 Schulkinder und Jugendliche innerhalb des Änderungsbereichs leben könnten. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind im

<sup>5</sup> Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

<sup>6</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen: Bevölkerung am 31.12 in Niedersachsen, Gebietsstand 1.1.2015 /Jahr 2015, eigene Berechnung

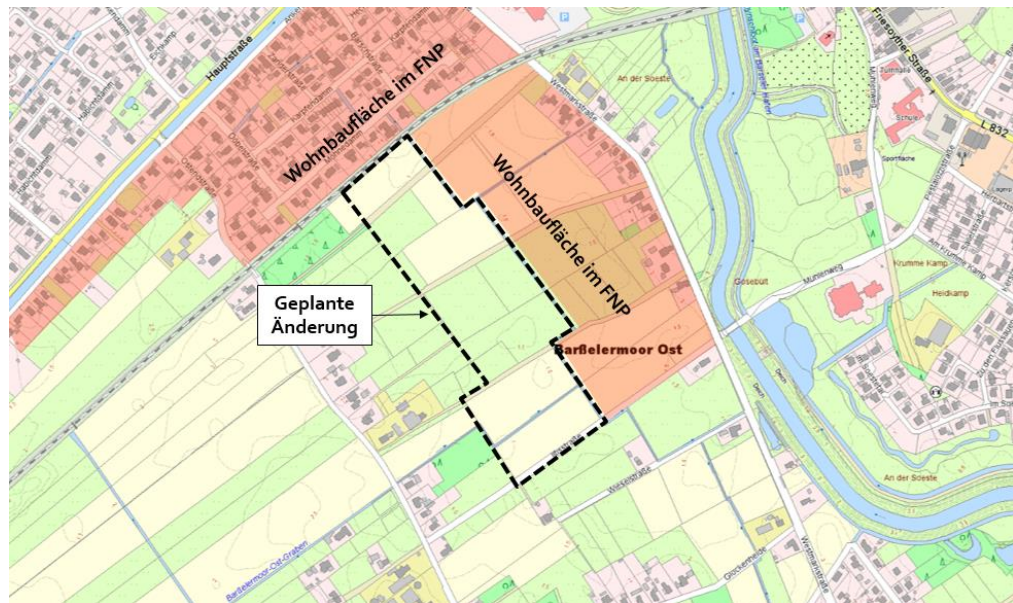
Gemeindegebiet vorhanden, und können diese Zuwächse aufzunehmen. Ein Anpassungs- oder Erweiterungserfordernis ergibt sich nicht unmittelbar, eine besondere Berücksichtigung der Thematik ist auf Ebene der übergeordneten Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Die Auslastung der bestehenden Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen. In Hinblick auf Kindergärten und Schulen weist die Gemeinde Barbel derzeit ein ausreichendes Angebot – auch in näherer Umgebung des Änderungsbereichs – für ein weiteres Siedlungswachstum auf.

Innerhalb von Wohnbauflächen können außerdem selbst Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sein, was über nachfolgend erstellte Bebauungspläne näher bestimmt werden kann.

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

Es besteht mit den nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen, der Wohnbebauung entlang der *Westmarkstraße* sowie der Nähe zum Ortskern eine klare Vorprägung für Wohnbauentwicklungen des Areals. Dies ist mit der bereits vorgenommenen Darstellung von Wohnbauflächen entlang der *Westmarkstraße* zusätzlich dokumentiert. Das derzeit unbebaute Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Acker- und Grünlandstrukturen sind jedoch aus Sicht der modernen Landwirtschaft als eher kleinteilig zu bewerten.

Abb. 9 Lage des Änderungsbereichs zu den bestehenden Wohnbauflächen-Darstellungen



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2018

Die durch die 40. FNP-Änderung angestrebte Erweiterung soll in einer langfristigen Perspektive die Weiterentwicklung ortskernnaher Wohnbauflächen der Gemeinde Barbel ermöglichen. Dies trägt zu einem gleichmäßigen Wachstum aller Ortsteile wie auch einer Stärkung des Zentrums bei. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt so, dass langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes erzielt wird. Die Flächen an der *Ostendstraße* verbleiben dabei bewusst außerhalb des Änderungsbereichs. Hier bestehen Strukturen, die durch alte Hofstellen und grundstückszugehörige Grün- und Freiflächen noch deutlich dörflicher geprägt sind. Eine weitere Nachverdichtung ist an dieser Stelle zum Erhalt dieser typischen Siedlungsstrukturen nicht vorgesehen. Die Gemeinde definiert mit der Planung den Übergang zwischen den dichter zu besiedelnden Ortslagen, dem dörflich geprägten Übergangsraum und der daran anschließenden Kulturlandschaft.

Die Planung trägt insbesondere zur Erneuerung und Fortentwicklung zentraler Ortslagen bei. Sie bereitet die Aufstellung von Bebauungsplänen vor, um auf den günstig gelegenen Flächen zusätzliches Wohnbauland zu schaffen, nach dem eine hohe Nachfrage besteht. Gegenüber dem heutigen, überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Charakter kann dabei eine Veränderung eintreten. Dies ist aber bereits heute möglich, sofern die schon im Flächennutzungsplan

aufgenommene Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt wird. Die Veränderung spiegelt die sich ändernden Flächenansprüche innerhalb der Gemeinde Barbel wieder und stimmt mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde überein. Die Belange werden berücksichtigt.

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

#### Denkmalschutz

Etwa 350 m westlich des Plangebiets befindet sich die Ebkessche-Galerieholländer-Windmühle, die auch von der *Westmarkstraße* auf Höhe des Plangebiets aus sichtbar ist. Die Mühle liegt jenseits der Soeste. Unmittelbare Bezüge zum Plangebiet bestehen jedoch nicht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Wohnbebauung sich negativ auf das Baudenkmal auswirkt. Wohnbautypische Gebäudehöhen und Ausprägungen lassen keine erheblichen Veränderungen gegenüber den bereits bestehenden Strukturen im Umfeld erwarten. Die Wahrnehmbarkeit der Mühle wird von keinem Standpunkt aus eingeschränkt.

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

#### Archäologische Denkmalpflege

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

#### Ortsbild

Besonders schützenswerte Baustrukturen (z. B. Fehnsiedlung) bestehen im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Die Bebauung entlang der *Westmarkstraße* stellt sich als kleinteilige Wohnsiedlung dar. Neben älteren, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden finden sich vornehmlich typische Siedlungshäuser unterschiedlichen Entstehungsalters. Sie sind i. d. R. eingeschossig ausgeführt und werden direkt von der *Westmarkstraße* aus erschlossen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit nutzungstypischer Bausubstanz, kurz vor dem Bahnübergang gelegen, ist noch heute aktiv.

Die Bebauung westlich des Plangebiets, entlang der *Ostendstraße*, weist eine noch deutlich ländlichere Prägung auf. Die Strukturen sind mehrheitlich durch eine vormals landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die Grundstückszuschnitte entsprechend großzügiger und auch die Bautypologien entsprechend ausgeprägt.

Mit der Darstellung von Wohngebietsflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Darstellungen getroffen, die diesem Charakter grundlegend entgegenstehen. Gegebenenfalls können in nachgelagerten Bebauungsplänen spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes getroffen werden, z. B. Beschränkungen der Geschossigkeit, Vorgaben zur baulichen Dichte usw. Auch örtliche Bauvorschriften, etwa zu Dachformen und -farben, können in bestimmten Fällen zielführend sein. Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

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

### 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).

#### Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Bei allen Planungen können hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Im Planfall werden

mit Acker- und Intensivgrünlandflächen vornehmlich solche Bereiche überplant, auf denen vergleichsweise geringere Wertigkeiten anzunehmen sind. Weitere mögliche Lebensräume stellen das Gebiet durchziehende Entwässerungsgräben dar.

Östlich, im Bereich der Ebkenschens Mühle, besteht ein Storchennest, das regelmäßig von Weißstörchen als Niststätte genutzt wird. Störche sind auf ein großes Angebot von Nahrungshabitaten im Umfeld ihrer Nistplätze angewiesen. Den überplanten Intensivgrünlandflächen kommt keine, den Ackerflächen nur untergeordnet eine Bedeutung als Nahrungshabitat von Störchen zu. Hinweise darauf, dass die Planung sich negativ auf die Storchpopulation auswirkt, bestehen damit nicht. Ein Vorkommen weiterer, besonders geschützter Arten ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld nicht bekannt.

Entlang der das Plangebiet durchziehenden Wirtschaftswege bestehen Baum- bzw. Strauch-Baum-Hecken. Diesen Strukturen können immer eine Funktion als Brut- und Nahrungshabitat insbesondere für die Avifauna zukommen. Da es sich mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans nur um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, stehen die Belange des Artenschutzes der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Die Gräben dienen der Entwässerung des Plangebiets sowie der umliegenden Flächen. Mit den regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen, dem geradlinigen Ausbau und den steilen Ufern sind hier keine besonderen Funktionen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erkennbar.

Bei allen nachfolgenden Vorhaben und Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sowie ggf. darüber hinausgehende Möglichkeiten der Eingriffsminderung müssen auf der nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan) in Kenntnis der detaillierteren Entwurfsplanung berücksichtigt werden. Eventuell verbleibende Beeinträchtigungen können in der Regel auf der nachgelagerten Planungsebene durch Erhaltungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgelöst. Die biologische Vielfalt des Plangebiets wird durch die Planung nicht erheblich verändert.

#### Fläche

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans erfasst rund 10 ha Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Die Planung dient der langfristigen, planerischen Vorbereitung der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. Es ist nicht von einer sofortigen Inanspruchnahme der gesamten Fläche auszugehen. Vielmehr soll die Änderung eine zukunftsorientierte Entwicklung ermöglichen, die in der Folge einzelne, auf die Nachfrage abgestimmte Vorhaben ermöglicht.

Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut Boden findet dabei immer Berücksichtigung. Die Gemeinde sieht sich aktuell jedoch vor der Herausforderung, auf eine im Vergleich zu den letzten Jahren sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen reagieren zu müssen. Da im Innenbereich keine größeren Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotentiale bestehen, ist die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen alternativlos.

Es ist aus Sicht der Gemeinde zielführend, den Flächennutzungsplan im Planfall eher großflächig zu ändern, wenngleich eine zeitnahe Inanspruchnahme aller durch die Änderung erfassten Flächen unwahrscheinlich ist. Im Flächennutzungsplan dokumentiert die Gemeinde ihre langfristigen Planungsziele. Eines dieser Ziele ist die ortskernnahe Sicherung von Wohnbauflächen. Die von der Planung betroffenen privaten Flächeneigentümer werden so frühzeitig über diese Ziele in Kenntnis gesetzt. Für bestehende Nutzungen gilt unabhängig hiervon Bestandsschutz.

Die mit der Planänderung vorbereiteten Beeinträchtigungen aus der zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche werden von der Gemeinde hinter dem Bedürfnis der Wohnraumentwicklung zurückgestellt. Die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt bei Bedarf auf Ebene der Bauleitplanung. Der Vorsatz der Flächensparsamkeit findet dabei Beachtung.

#### Boden/Wasser

Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass in Folge baulicher Nutzungen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelungen

auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Das Areal bietet ausreichend Raum, um ggf. flächenhafte Maßnahmen (z. B. Anlage eines Regenrückhaltebeckens) gebietsintern umzusetzen.

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten, das Gebiet querenden Gräben werden nachrichtlich in die 40. Änderung übernommen. Suchräume für schutzwürdige Böden (z. B. Plaggenesch) liegen nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

#### Luft/Klima

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

#### Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Übergangsbereich zweier naturräumlicher Regionen (Küstenkanal-Moore / Harkebrügger Land). Herausragende Qualitäten, besonders schützenswerte Strukturen oder sonstige landschaftsräumliche Besonderheiten bestehen auf der überplanten Fläche nicht. Mit der Westmarkstraße und der dortigen Bebauung sowie den nördlich angrenzenden Wohngebieten zeigen sich deutliche Vorprägungen und –belastungen. Wie bei allen Planvorhaben ist auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob z. B. durch im RROP benannter Eingrünungsmaßnahmen der Siedlungsränder Eingriffe ins Landschaftsbild abgemildert werden können.

#### Minimierung/ Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend der Gesetzeslage werden in Folge dessen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden, verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans werden nachfolgend in der Ermittlung der Eingriffshöhe noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Es wird deshalb vom maximal möglichen Versiegelungsgrad BauNVO ausgegangen. Die Berechnung nimmt den gesamten Änderungsbereich (rund 99.100 m<sup>2</sup>) als Wohnbaufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 60 % (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen u. ä. gemäß § 19 (4) BauNVO) an. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können mit Hilfe von Maßnahmen wie der Verminderung des Versiegelungsgrades oder dem Freihalten von Grün- und Freiflächen oft deutliche Minderungen dieses Defizits erzielt werden.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich mit der geplanten Änderung der Darstellung landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauflächen voraussichtlich folgendes maximale Wertpunktedefizit:

Abb. 10 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung

	Wertpunkte
Vor der Planung	109.440
Nach der Planung	39.636
<b>Saldo</b>	<b>69.804</b>

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 69.804 Wertpunkten. Die Gemeinde Barbel verfügt über ausreichende gemeindliche Kompensationsflächen, um den überschlägig ermittelten maximalen Ausgleichsbedarf abgelten zu können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz damit hinreichend berücksichtigt.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzgebiete und –ziele.

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

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

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barbel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. das westlich angrenzende

Wohngebiet und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht vorhanden. Eine östlich, außerhalb des Plangebiets gelegene Windmühle, die unter Denkmalschutz steht, wird von der Planung nicht berührt (siehe Kapitel 3.3).

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

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

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

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

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

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

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

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Mit der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen werden auch wirtschaftliche Belange der Gemeinde berücksichtigt (Bauwirtschaft, Handwerk, Einzelhandel etc.).

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

Überplant werden Acker- und Grünlandflächen. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet damit die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen vor, die in Folge nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Schon heute erfassen die bereits dargestellten Wohnbauflächen Bereiche, die (noch) landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Überplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans löst die Pflicht zur Aufgabe dieser bisherigen Nutzungen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert die Gemeinde verbindlich ihr langfristiges Ziel, den Bereich für Wohnbaunutzungen in Anspruch zu nehmen. Diese übergeordneten Absichten werden für die Flächeneigentümer nachvollziehbar dargestellt. Es ist eine

schrittweise Realisierung des Planziels anzunehmen. Gleichzeitig ist kein Eigentümer gezwungen, seine noch bewirtschafteten Flächen aufzugeben. Im Planfall besteht ein konkretes Entwicklungsinteresse für eine zentral im Änderungsbereich gelegene Teilfläche sowie die darüber hinaus bestehenden, östlich angrenzenden Flächen. Dies zeigt, dass durchaus Tendenzen bestehen, die hier praktizierte Landwirtschaft auf den vergleichsweise kleinen Schlägen zugunsten von Wohnnutzungen aufzugeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises wird das Areal als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. 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. Allgemein gilt für Vorsorgegebiete, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Abstimmungsgebot).

Durch ihre ortsnahe Lage und die Nähe zur sozialen Infrastruktur kommt der Fläche eine besondere Bedeutung innerhalb der Gemeinde zu. Das Areal ist für Wohnbaunutzungen besonders geeignet. Es existieren keine Alternativflächen, die vergleichbare Lagequalitäten aufweisen und nicht als Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Der gewählte Änderungsbereich zielt auf eine langfristige Arrondierung des Siedlungsraums ab. Die möglichen negativen Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden dabei von der Gemeinde Barbel explizit hinter die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung neuer Wohnbauflächen zurückgestellt. Als langfristige Planung trägt die Änderung des Flächennutzungsplans schon heute zu einer verbesserten Planungssicherheit für die Flächeneigentümer bei. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar, insbesondere da auch weiter Bestandsschutz für die heute praktizierten Nutzungen besteht.

#### Emissionen

Es liegt ein Gutachten der Landwirtschaftskammer vor, das die im Umfeld des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofstellen, Tierhaltungsanlagen) ermittelt und deren Emissionsverhalten untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass die auf den Änderungsbereich einwirkenden Geruchsemissionen unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte für Wohnbebauung (10 % der Jahresstunden nach Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL) bleiben. Emissionen aus der Landwirtschaft stehen einer Wohnbebauung somit nicht entgegen.

In Nachbarschaft aller identifizierten Emissionsstandorte bestehen bereits seit langem Wohnnutzungen, die bei Änderungen des Emissionsverhaltens der Betriebe ohnehin zu berücksichtigen sind. Die mit der Änderung vorgenommene Erweiterung Wohnbaufläche löst daher keine neuen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aus.

Die Belange der Landwirtschaft finden in der Abwägung Berücksichtigung. Das raumordnerisch vorgegebene Abstimmungsgebot kann im Planfall nicht berücksichtigt werden. Ein gleichzeitiges Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnvorhaben auf derselben Fläche ist nicht möglich. Es bleiben jedoch weiterhin große Flächen für die Landwirtschaft im Planumfeld wie auch im gesamten Gemeindegebiet erhalten.

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

Die Darstellung von Wohnbaufläche nimmt keinen bzw. nur geringen Einfluss auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbaufläche. Auf Ebene nachgelagerter Bebauungspläne können ggf. entsprechend der Vorgaben der BauNVO auch bestimmte Formen gewerblicher Nutzungen zugelassen werden.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

##### Technische Ver- und Entsorgung

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

##### Oberflächenwasser

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

##### Altlasten

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

##### Leitungsträger

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Leitungsträger auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Ein Vorhandensein bedeutsamer überörtlicher Leitungstrassen ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

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

##### Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg (Bergwerkseigentum), als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG), Riethorst 12, 30659 Hannover<sup>7</sup>.

Mit Schreiben vom 09.08.2018 teil das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) mit, dass im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

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

##### Externe Erschließung

Das Gebiet ist verkehrsgünstig gelegen. Über die östlich gelegene *Westmarkstraße* können sowohl der Ortskern Barbels als auch die umliegenden überörtlichen Straßen (L 829 / L 832) problemlos angefahren werden.

Bei einer baulichen Nutzung der rückwärtigen Flächen wird die Erschließung über Anbindungen an die *Westmarkstraße* hergestellt. Hierzu können entweder die bestehenden Wirtschaftswege oder neue Zufahrtsstraßen vorgesehen werden. Da die *Westmarkstraße* im Umfeld des Änderungsbereichs (insbesondere im Bereich der Hausnummern 12/13) einen kurvigen Verlauf aufweist, sind neue Anbindungen immer in Bezug auf ihre Einsehbarkeit zu prüfen, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

##### Interne Erschließung

Die interne Gebietserschließung ist auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung zu organisieren. Übergeordnete verkehrliche Maßnahmen, die einer Regelung auf Ebene des Flächennutzungsplans bedürfen, sind nicht erforderlich.

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

##### Kampfmittel

Mit Schreiben vom 24.07.2018 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für die Fläche aufgrund fehlender Erkundungsmaßnahmen ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Gemeinde hat aus diesem Grund bereits mit Schreiben vom 03.07.2018 eine Luftbildauswertung beauftragt, deren Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann der Belang damit jedoch als berücksichtigt erachtet werden. Sofern auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) die konkrete bauliche Nutzbarkeit der Fläche ermöglicht werden soll, ist vom Vorliegen der Ergebnisse auszugehen. Sofern Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Gebiets

<sup>7</sup> aus: Karte Bergwerkseigentum, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2007, zuletzt geändert 04/2018



bekannt werden, wird die Gemeinde unabhängig planerischer Maßnahmen eine weitere Sondierung und ggf. Beräumung beauftragen.

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

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

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

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

#### Deichschutz

Die Soeste ist auf Höhe des Plangebiets vollständig eingedeicht. Überschwemmungsbereiche oder andere Flächen für den Hochwasserschutz sind westlich des Deichs nicht ausgewiesen. Der Deichschutzbereich der Soeste liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

#### Gräben, Oberflächen- entwässerung

Das Gebiet wird von mehreren Gräben durchzogen, die derzeit der Oberflächenentwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die Gräben teilweise dargestellt. Die Darstellungen werden nachrichtlich in die 40. Änderung übernommen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können im Gebiet oder direkt angrenzend daran bei Bedarf geschaffen werden. Die Gräben sind zu berücksichtigen. Sollte die Verlegung oder Aufhebung einzelner Grabenstrukturen erforderlich werden, ist dies fachplanerisch zu begleiten und mit den zuständigen Behörden, insbesondere der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie der Friesoyther Wasseracht, abzustimmen. Die konkrete Entwässerungsplanung kann nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (z.B. bei Verlegung oder Überbauung von Gräben) abschließend behandelt werden.

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

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

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

## 4 Inhalte der Planänderung

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

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

#### Nachrichtliche Übernahme

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten **Gräben** werden nachrichtlich in die 40. Änderung übernommen.

#### Hinweise

Es gilt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**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 unteren Denkmalschutzbehörde des

Landkreises Cloppenburg – 61 Planungsamt, 61.5 Dorfbildpflege – 61.6 Denkmalpflege, E-Mail: wegmann@lkclp.de, Telefon: 04471/15-356, Telefax: 04471/85697, Eschstr. 29, 49661 Cloppenburg, 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** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Barbel oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

#### 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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

#### Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Wohnbaufläche (W)	99.090 m <sup>2</sup>

#### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
22.01.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
11.07.-17.08.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
18.07.-17.08.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
10.05.2019 – 11.06.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
10.05.2019 – 11.06.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.06.2019	Feststellungsbeschluss	

## 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.

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 in der Gemeinde Barbel, Ortsteil Barbelermoor soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Acker- und Intensivgrünlandnutzungen dar. Im geltenden Flächennutzungsplan sind die östlich angrenzenden Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Areal wird von mehreren Gräben und begrünten Wirtschaftswegen durchzogen.

#### 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. Der Änderungsbereich ist so begrenzt, dass mittelfristig eine städtebaulich sinnvolle, der Nachfrage entsprechende Arrondierung des Siedlungsraums möglich ist. Es ist anzunehmen, dass Teile des Gebiets relativ kurzfristig in Form eines Bebauungsplanverfahrens zur Vorbereitung konkreter Maßnahmen überplant werden.

#### Untersuchungs- tiefe

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Darstellung von Wohnbaufläche ausgelöst und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf zukünftige 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. Dies begründet noch keine Zulässigkeit baulicher Vorhaben oder gar einzelner Projekte. Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt lediglich die vorbereitende Ebene der Planung dar, auf Grundlage derer in nachfolgenden Planverfahren mit Bebauungsplänen konkretere Regelungen getroffen werden. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich. Es wird lediglich eine allgemeine Beurteilung der üblicherweise durch Wohnbauvorhaben ausgelösten Einwirkungen vorgenommen.

Mit der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenk-

malen, 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	
<b>Land Niedersachsen</b>					
Natura 2000	FFH-Gebiet	-	-	nein	-
	EU-Vogelschutzgebiet	-	-	nein	-
Schutzprogramme	Moorschutzprogramm Teil I	Ostermoor (Nr. 348) – Hochmoorgrenzen	Linie der 30 cm Torfauflage	nein	SW, 0,8 km
<b>Landkreis Cloppenburg</b>					
Natur- und Landschafts-schutz	Naturschutzgebiet	-		nein	-
	Landschaftsschutzgebiet	Toter Soeste-Arm (LSG CLP 00106)		nein	NO, 0,5 km
	Naturdenkmale	-		nein	-
Raumordnung (RROP)	Vorsorgegebiet Erholung			ja	
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft		nein	SW, 230 m	
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials			ja	
	Vorsorgegebiet Forstwirtschaft		nein	SW, 40 m	
<b>Gemeinde Barbel</b>					
Kompensations-flächen	-	-		nein	-

**Aussagen der Fachpläne**

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg weist den Änderungsbereich als Vorsorgegebiet Erholung sowie als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aus. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowie der Landschaftsplan der Gemeinde treffen keine spezifischen Aussagen für den Änderungsbereich.

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 von 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 mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Auf den Betrieben werden Rinder/Kühle/Kälber-, Schweine- und Hähnchenmast betrieben, z. T. auch Pferdehaltung. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Auftrag der Gemeinde ein Immissionsschutzgutachten<sup>8</sup> erstellt, um zu prüfen, ob sich aufgrund der Lage dieser Betriebe Einschränkungen auf die geplante Flächennutzung für Wohnzwecke 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/m<sup>3</sup>) 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/m<sup>3</sup> 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.

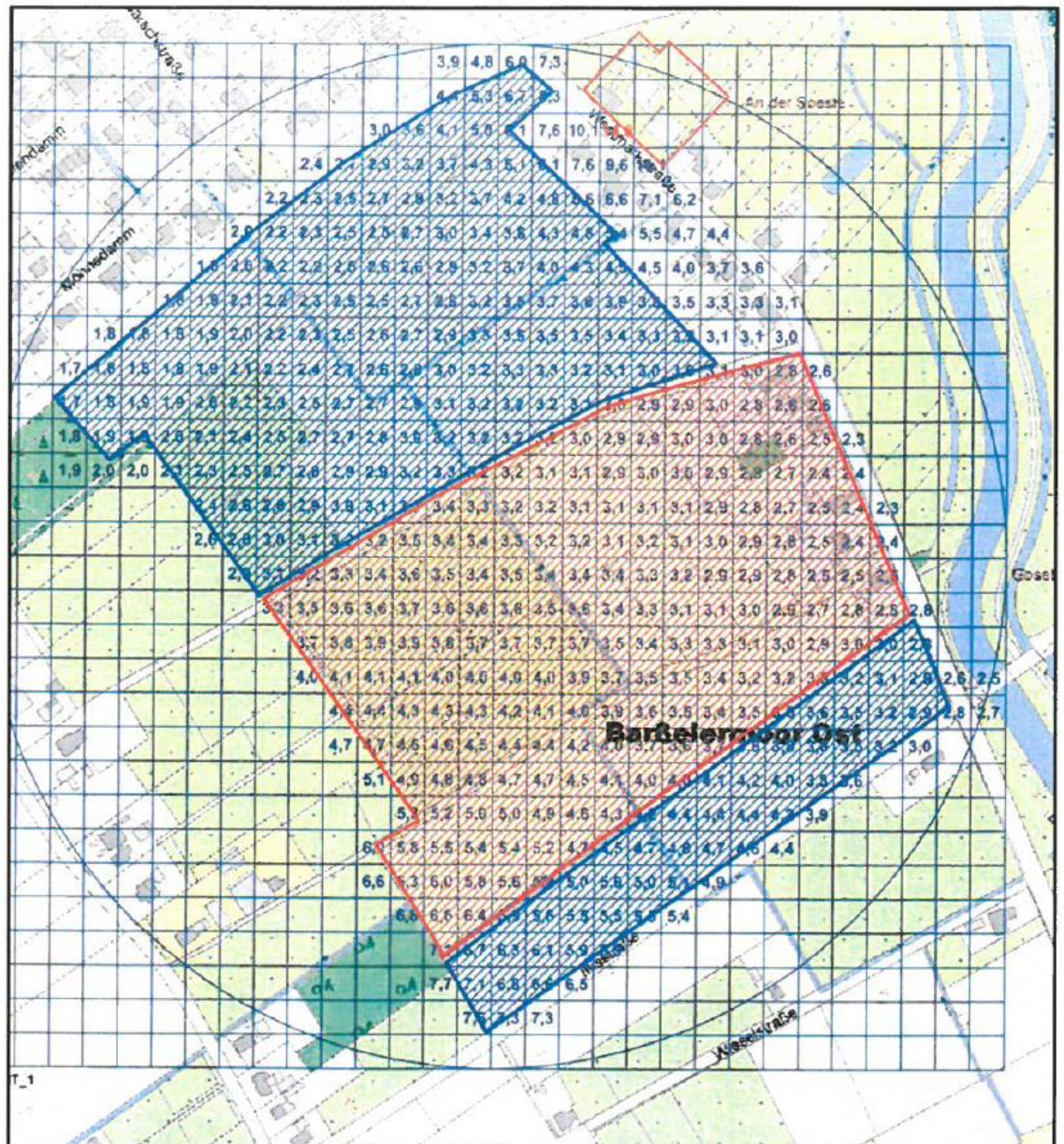
Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde auf von der Landwirtschaftskammer erhobene Daten zur Viehhaltung und Stalltechnik der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die für ein Bauleitplanverfahren zur Steuerung landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen in der Gemeinde erhobenen Tierplatzzahlen zurückgegriffen.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

Abb 3 Lage der berücksichtigten Betriebe



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2018

Abb 4 Darstellung der von den vorhandenen und geplanten Tierhaltungen induzierten Geruchsstundenhäufigkeiten als Flächenwerte, Raster 25x25 m



Für das Plangebiet ergibt sich eine ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit von 1,7-7,6 in Prozent der Jahresstunden. Der höchste Wert tritt dabei im südlichen Bereich des Plangebiets, und damit folgerichtig in größter Nähe zum nächsten, tierhaltenden Betrieb auf. An allen Orten des Plangebiets und auch außerhalb, im bereits aktuell als Wohnbaufläche festgesetzten Bereich, 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.

#### Immissions- schutz: Lärm

**Straßen** – Im Umfeld bestehen keine überörtlichen Straßen, von denen aufgrund der Zahl ihrer Verkehrsbewegungen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Straße, die *Westmarkstraße*, ist eine Gemeindestraße. Mit einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h sind keine Emissionen zu erwarten, die die zulässigen Richtwerte für Wohnbebauung überschreiten.

**Bahn** – Im Norden des Änderungsbereichs verläuft die Bahnlinie Ocholt-Sedelsberg. Die eingleisige, nicht elektrifizierte Strecke wird nur für wenige Fahrten genutzt. Aufgrund des geringen Fahrtaufkommens liegen keine Hinweise darauf vor, dass von der Bahnstrecke Emissionen ausgehen,

die das Wohnen erheblich stören. Nördlich der Bahnstrecke besteht bereits heute Wohnbebauung, das Auftreten von erheblichen Störungen ist hier nicht bekannt.

## Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg weist das gesamte Gemeindegebiet Barßels als Vorsorgegebiet für Erholung aus. Der überplanten Fläche kommt keine besondere Erholungsfunktion zu. Sie stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit entsprechenden Nutzungen (Ackerbau, Intensivgrünland) dar, die nur über kleinere Wirtschaftswege erreicht werden kann. Regionalbedeutsame Wegeverbindungen oder besondere Freizeit- oder Erholungseinrichtungen finden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

**Auswirkungen:** Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass auf den Änderungsbereich Immissionen einwirken, die das Wohnen stören oder sogar erheblich beeinträchtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können daher angenommen werden. Auch lässt die Darstellung von Wohnbauflächen nicht das Entstehen neuer Emissionsquellen im erheblichen Umfang erwarten. Zwar können durch die Ausweisung eines Wohngebiets neue Verkehrsbewegungen entstehen, die entsprechende lärm- und luftbeeinträchtigende Emissionen mit sich bringen, diese liegen jedoch im Regelfall deutlich 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 aus<sup>9</sup>.

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Die zum Teil bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Wirtschaftswege können – auch im Zusammenwirken mit den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen – 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.

Östlich des Plangebiets, im Bereich der Ebkenschens Mühle, besteht ein Storchennest, das regelmäßig von Weißstörchen als Brutstätte genutzt wird. Gerade im näheren Umfeld von Storchennestern ist das Vorhandensein eines ausreichend großen Nahrungsangebots wichtig. Hauptnahrungshabitat von Störchen sind periodisch überflutete, wassernahe Grünlandflächen. Auch extensive Grünlandflächen sowie frisch gepflügte Ackerflächen werden von Störchen für die Nahrungssuche aufgesucht. Intensivgrünlandflächen kommt hingegen keine wesentliche Bedeutung für die Nahrungssuche der Tiere zu.<sup>10</sup>

Hinweise auf das Vorkommen weiterer besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor.

*Verweis: Ergänzungen zu avifaunistischen Wertungen (z.B. auch Weißstorch) infolge von weiteren im Laufe des Verfahrens durchgeführten Erhebungen sind dem begleitend erstellten Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 103 „Barßelermoor – südlich Westmarkstraße“ zu entnehmen.*

**Amphibien, Libellen** – Innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung finden sich Grabenstrukturen, die der Entwässerung der Acker- und Grünlandflächen, aber auch der umliegenden Siedlungsstrukturen dienen. Die Gräben stellen sich als nährstoffreiche Gewässer dar. Sie sind geradlinig und mit steilen Uferböschungen ausgebaut und unterliegen regelmäßigen Beräumungen. Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien und Libellen ergeben sich unter diesen Bedingungen nicht.

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

10 Anlegen und Verbessern von Weißstorch-Nahrungshabitaten – Weißstorch – Informationsblatt Nr. 4 (Internetausgabe 4/2003), AG Naturschutzinstitut Dresden e. V. / Nabu Landesverband Sachsen, abgerufen unter [http://www.naturschutzinstitut.de/naturschutzinstitute/nsi\\_dresden/publikationen/wsinfobl4/wsinfobl4.htm](http://www.naturschutzinstitut.de/naturschutzinstitute/nsi_dresden/publikationen/wsinfobl4/wsinfobl4.htm) am 28.05.2018

**Fledermäuse** – Das Plangebiet stellt sich überwiegend als offene Acker- bzw. Intensivgrünlandfläche dar. Entlang der das Gebiet durchziehenden Wirtschaftswege bestehen zudem Bäume (Einzelbäume, Baumreihen, z. T. auch Baum-Strauch-Hecken). Im Plangebiet ist infolge dieser 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.

**Auswirkungen:** Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Inanspruchnahme der Ackerflächen vor, begründet jedoch keine Zulässigkeit bestimmter von Bauvorhaben. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird potentiell eine Inanspruchnahme des gesamten Bereichs für Wohnbauzwecke ermöglicht. Detailliertere Festsetzungen können nur auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplans erfolgen. Hier wird auch der Erhalt bzw. die Überplanung einzelner Strukturen vorgegeben.

Insbesondere Habitatstrukturen von Vögeln, ggf. auch von Fledermäusen, können aufgrund der vorkommenden Biotoptypen betroffen sein. Die Überplanung der Acker- und Grünlandflächen, aber auch der wegebegleitenden Baumreihen, kann Brut- und Nahrungshabitate beeinträchtigen.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere der Intensivgrünlandflächen, kommt dem Änderungsbereich keine erhöhte Bedeutung als Nahrungshabitat für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Weißstörche zu. Entlang der Soeste bestehen extensive Grünlandflächen, die zum Teil ausgediecht liegen und damit ideale Bedingungen als Nahrungshabitat aufweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht keine Vorhaben, die sich erheblich auf die örtlichen Weißstorchpopulationen auswirken.

Durch die Planänderung sowie die nachgelagerten Folgeplanungen und deren Umsetzung 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. Geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) können diese Auswirkungen jedoch minimieren. Um Störungen und Schädigungen von in potentiellen Baumquartieren auszuschließen, sollten Baumfällarbeiten grundsätzlich 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.

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen dem heutigen Siedlungskörper und der Kulturlandschaft. Entlang der *Westmarkstraße* (östlich des Änderungsbereichs) sowie nördlich bestehen Wohnnutzungen mit nutzungstypischen Hausgartenstrukturen. Die daran anschließenden Flächen werden im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, sind jedoch faktisch derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Ebenso wird der gesamte Änderungsbereich in Form von Acker- und Intensivgrünlandflächen landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist von Gräben und Erschließungswegen, teilweise mit säumendem Baum- und Strauchbewuchs durchzogen. Westlich des Änderungsbereichs, entlang der *Ostendstraße* besteht wiederum Bebauung. Ebenso finden sich hier zwei kleinere Gehölzflächen, die aber außerhalb des Plangebiets liegen.

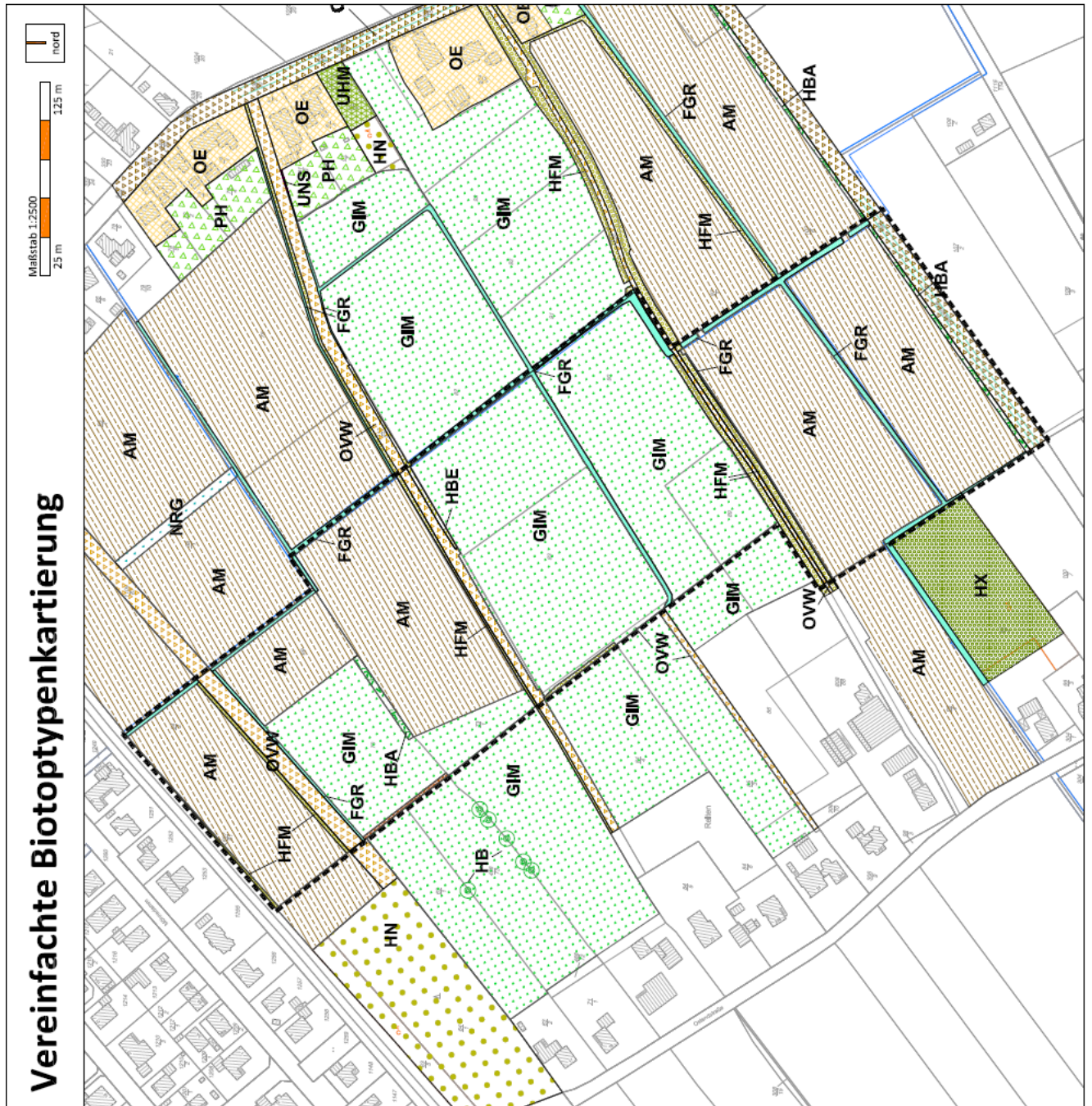
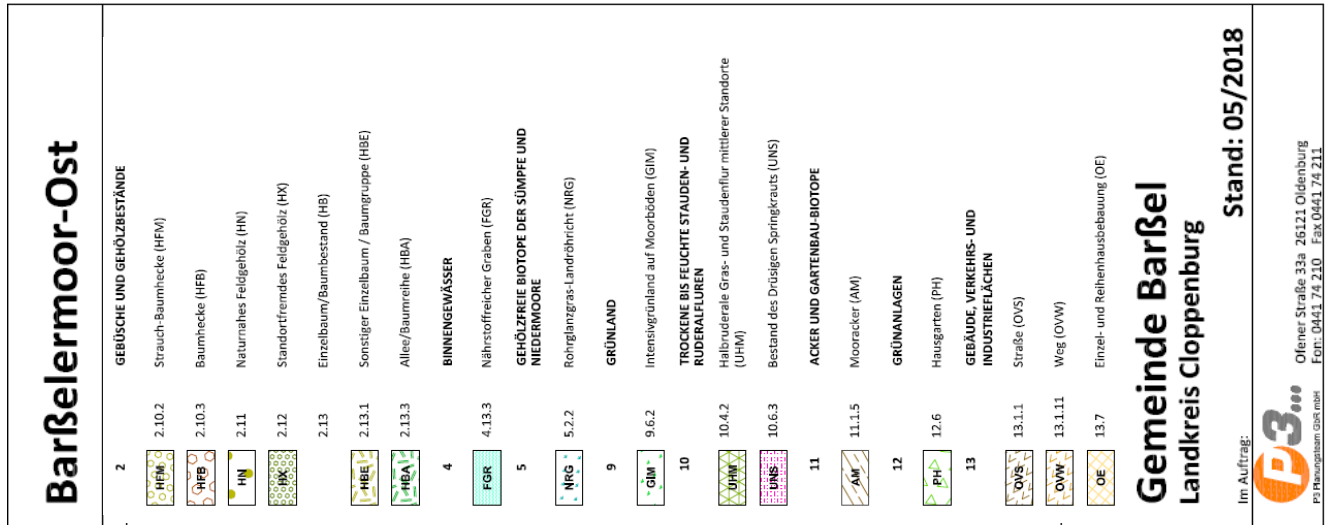
Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell<sup>11</sup>. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesamten Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) darstellen. Dies ermöglicht noch nicht die Umsetzung baulicher Maßnahmen. Hierfür wird die eigenständige Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dennoch wird in Kapitel 2.10 der durch die vorbereitende Planung ermöglichte Eingriff in einer Maximalvariante bilanziert.

Schutzgut  
Pflanzen

Biotoptypen-  
kartierung



Abb 5 Biotoptypenkartierung



Innerhalb des Änderungsbereichs liegen zu überwiegenderen Teilen Acker- und Intensivgrünlandflächen. Untergeordnet durchziehen nährstoffreiche Gräben und landwirtschaftliche Wege, z. T. mit säumenden Baum- und Strauchbeständen, das Areal.

**Auswirkungen:** Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Überformung des gesamten Gebiets mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland vor. Zu überwiegenderen Teilen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, denen lediglich eine untergeordnete ökologische Wertigkeit zukommt. Höhere Wertigkeiten sind den Baum- und Strauchstrukturen entlang der landwirtschaftlichen Wege zuzusprechen.

In Folge der Darstellung als Wohnbaufläche (W) ist nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Entwicklung des Gebiets z. B. in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) eine maximale Versiegelung von 40 %, zzgl. der zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen und Zufahrten bis zu 60 %, möglich. Auf der verbleibenden Freifläche ist vom Entstehen begrünter Hausgärten auszugehen. Zwar unterliegen diese einer regelmäßigen Nutzung und intensiven Pflegemaßnahmen, dennoch stellen sich hier erfahrungsgemäß neue, ökologische Qualitäten ein.

Durch die zu erwartende Überformung der Acker- und Grünlandflächen treten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen auf. Die Entfernung der Strauch-Baum-Strukturen wird durch die Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich ermöglicht, potentielle Habitate auf den bislang unbepflanzten Freiflächen zerstört. Detailliertere Vorgaben – z. B. eine Einschränkung des maximal zulässigen Versiegelungsgrads oder der Erhalt von Grünstrukturen – werden auf Ebene der Flächennutzungsplan nicht getroffen. Erfahrungsgemäß ist auf Ebene der konkretisierenden Bebauungsplanung davon auszugehen, dass Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden.

### 2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler<sup>12</sup>. Die örtlichen Böden sind der Bodenlandschaft der Moore zugeordnet<sup>13</sup>, der Bodentyp wird als Tiefumbruchboden angegeben<sup>14</sup>. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

#### Landwirtschaft

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Änderungsbereich als gering angegeben<sup>15</sup>.

#### Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg (Bergwerkseigentum), als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG), Riethorst 12, 30659 Hannover<sup>16</sup>.

#### Altlasten

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt<sup>17</sup>.

#### Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von rund 10 ha Fläche vorbereitet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wird.

**Auswirkungen:** Infolge der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Auch wenn die Änderung im Flächennutzungsplan keine konkreten baulichen Vorhaben ermöglicht, wird das Entstehen zusätzlicher Versiegelungen vorbereitet. Bei Wohngebieten ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 60 % (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung) zulässig. Hierzu kommen i. d. R. weitere Überformungen durch Verkehrsflächen oder Flächen für die Oberflächenentwässerung, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder vollständig zerstört werden. Zudem ermöglicht die Planung die erstmalige bauliche

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

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

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

15 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

16 aus: Karte Bergwerkseigentum, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2007, zuletzt geändert 04/2018

17 aus: Geodatenzentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, 12/2011; Rüstungsaltpasten in Niedersachsen, 12/1998

Inanspruchnahme von Flächen, die zuvor ausschließlich land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt wurden.

## 2.4 Schutzgut Wasser

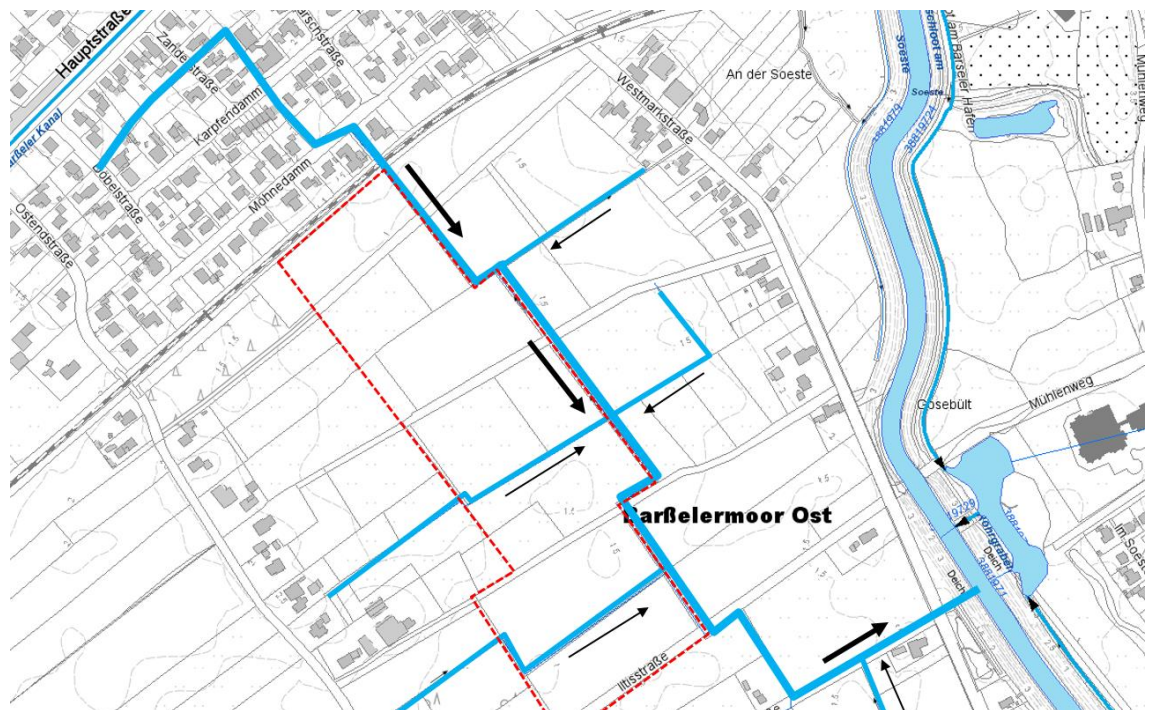
### Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt nach Aussagen der hydrogeologischen Übersichtskarte von Niedersachsen (1:200.000) bei 0 bis 1 m zu NN<sup>18</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit etwa 101-150 mm/a angegeben, was als vergleichsweise gering zu bezeichnen ist<sup>19</sup>. Wasserschutzgebiete sind von Änderung nicht berührt und liegen auch nicht im Umfeld.

### Gewässer

Der Änderungsbereich wird von mehreren Gräben durchzogen bzw. seitlich eingefasst. Die Gräben münden alle in den Graben, der den Änderungsbereich im Nordosten begrenzt. Von hier wird das Wasser gesammelt und in Richtung Südosten zur Soeste ableitet. Es wird dabei nicht unmittelbar in die Soeste eingeleitet, sondern gedüktert unter dieser hindurchgeführt und dann in einem Speicherbecken gesammelt. Erst von dort erfolgt die über ein Pumpwerk gedrosselte Einleitung in die Soeste, die auf Höhe des Änderungsbereichs eingedeicht verläuft.

Abb 6 Grabensystem im Änderungsbereich und auf den angrenzenden Flächen (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2018)



**Auswirkungen:** Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Inanspruchnahme der Flächen zum Zweck des Wohnungsbaus vor, ermöglicht jedoch noch keine konkreten baulichen Vorhaben. Im Regelfall kann bei allen baulichen Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass in Folge von Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes auftreten.

Auf Ebene der konkreteren Bauleitplanung, werden regelmäßig Oberflächenentwässerungskonzepte erstellt, die die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen entwurfsgenau ermitteln und geeignete Minderungsmaßnahmen aufzeigen. Häufig werden Regenrückhaltebecken vorgesehen, in denen anfallendes Oberflächenwasser gesammelt und dann gedrosselt in die Vorflut abgegeben werden, was die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen deutlich minimiert.

18 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 – Lage der Grundwasseroberfläche, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 1982.  
 19 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000 – Grundwasserneubildung, Methode GROWA, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2015.

Auch für den Planfall ist anzunehmen, dass mit diesem Vorgehen den mit der im Flächennutzungsplan ausgelösten, potentiellen Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend entgegengewirkt werden kann. Die verbleibenden Beeinträchtigungen weisen in den meisten Fällen keine bzw. nur noch eine geringe Erheblichkeit auf, so dass sich für das Schutzgut Wasser infolge der noch erforderlichen wasserrechtlichen Prüf- und Genehmigungsverfahren keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

## 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 West<sup>20</sup>.

### Kleinklima

Dem Änderungsbereich wird ein Freilandklima ausgeräumter Flächen am Übergangsbereich zum Niederungs- und Bachtalklima der Soeste zugesprochen<sup>21</sup>. Das Freilandklima ausgeräumter Flächen ist durch höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit, höhere Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten charakterisiert. Der Anteil von Vegetationsstrukturen mit nennenswerter Filterwirkung ist gering, der der kaltluftproduzierenden Flächen jedoch hoch. Das Niederungs- und Bachtalklima wird durch einen hohen Grünlandanteil in Verbindung mit freien Wasserflächen, einem hohen Anteil kaltluftproduzierenden Flächen, erhöhter Nebelhäufigkeit und Taubildung sowie höherer Luftfeuchtigkeit geprägt<sup>22</sup>.

**Auswirkungen:** Die Flächennutzungsplanänderung bereitet eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Bei jeder 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. Auch negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete sind nicht anzunehmen.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Übergeordnete Landschaftseinheiten

Der Großteil des Gemeindegebiets von Barbel einschließlich des Plangebiets wird nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005) zur naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest gezählt<sup>23</sup>. Diese untergliedern sich in untergeordnete Bereiche. Der Änderungsbereich liegt an der Grenze zwischen dem Harkebrügger Land und den Küstenkanalmooren.

Die Küstenkanalmoore werden als tiefgepflügte Hochmoorbereiche charakterisiert, die durch noch erhalten gebliebene Hochmoorkomplexe und Grünlandbereiche außerhalb der Niederungen sowie die Vehne-Niederung geprägt werden.

Im Harkebrügger Land bestimmen die Niederungen der Soeste, Heckenlandschaften sowie gehölzreiches Kulturland die Landschaftseinheit. Als Besonderheit werden Flusssdünen benannt<sup>24</sup>.

### Landschaftsbild

Im Änderungsbereich finden sich Charakteristika beider beschriebenen Landschaftseinheiten. Das Areal stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, das auf Tiefumbruchböden sowohl ackerbaulich als auch als Intensivgrünland genutzt wird. Entlang der das Gebiet durchziehenden Wirtschaftswege bestehen Baumstrukturen, die zum Teil auch als dichte Strauch-Baum-Hecken

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

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

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

23 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

24 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg, D 1.5 Naturräume, Ziel 01

ausgeprägt sind. Die umliegenden Flächen – außerhalb des Änderungsbereichs – weisen teilweise kleinere Feldgehölzstrukturen auf.

Entlang der *Westmarkstraße* bestehen Wohnnutzungen, die mit ihren typischen Hausgartenbereichen von den naturräumlichen Ausprägungen abweichen. Die Soeste ist in diesem Bereich eingedeicht und daher ebenfalls nur eingeschränkt naturraumtypisch ausgeprägt.

**Auswirkungen:** Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Inanspruchnahme des bislang landwirtschaftlich genutzten Bereichs vor, bei der von der Überformung landschaftsbildprägender Strukturen auszugehen ist. Die typischen Acker- und Grünlandflächen werden in Folge der Entwicklung von Wohngebieten verloren gehen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine Vorgaben getroffen werden, um Strukturen, wie z. B. die das Plangebiet durchziehenden Baum- und Strauchreihen, zu erhalten. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Folge der Planung zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt.

Durch die Bebauung entlang der *Westmarkstraße* sowie die im bestehenden Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung von Wohnbauflächen östlich des Änderungsbereichs bestehen jedoch auch deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Zwar finden sich noch typische Nutzungen und Strukturen, die jedoch schon jetzt in größeren Bereichen überformt werden können.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Sach – und/oder Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Etwa 350 m westlich des Plangebiets befindet sich die Ebkesssche-Galerieholländer-Windmühle, die auch von der *Westmarkstraße* auf Höhe des Plangebiets aus sichtbar ist. Die Mühle liegt jenseits der Soeste. Unmittelbare Bezüge zum Plangebiet bestehen jedoch nicht.

**Auswirkungen** – Die Planung löst aufgrund der Entfernung zur Mühle und dem Fehlen sonstiger Baudenkmäler im Umfeld des Plangebiets keine Beeinträchtigungen aus.

### 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.

Abb 7 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
Tiere	mögliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	oo
Pflanzen	mögliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen	oo
Boden	mögliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	mögliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, der jedoch i. d. R. entgegengewirkt werden kann	o
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Verschiebung des Siedlungsrandes, mögliche Überformung landschaftsbildtypischer Strukturen (z. B. Baumreihen)	o
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

Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Ortsrandlage, die auch im bestehenden Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Mit einer Änderung des Flächennutzungsplans werden keine konkreten Vorhaben zugelassen, sondern lediglich die nachfolgende Planung auf Ebene eines bzw. mehrerer Bebauungspläne vorbereitet. Es ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Barbel davon auszugehen, dass entsprechende Planungen zeitnah mindestens auf Teilflächen vorgenommen werden. Langfristig ist eine vollständige Nutzung als Wohnbauland anzunehmen.

Es ist mit dem Entstehen neuer Bodenversiegelungen und damit dem Verlust natürlicher, belebter Böden zu rechnen. Die Darstellung von Wohnbaufläche ermöglicht dabei Versiegelungsgrade von bis zu 40 % zuzüglich einer Überschreitung von weiteren 50 %, also maximal 60% versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken.

In nachfolgenden Bebauungsplänen können ggf. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere vorgesehen werden, z. B. durch die Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades, der Freihaltung von Grünflächen usw. Diese Detaillierungstiefe kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht planungsrechtlich gesichert werden.

### ■ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche in ihrem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Eine zukünftig intensiviertere sonstige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist 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. Es ist daher für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde von großer Bedeutung, ein ausreichendes Kontingent von Flächen vorzuhalten, die für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und die eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen. Gerade die ortskernnahen Lagen weisen dabei zusätzliche Qualitäten auf, um hochwertige Wohnlagen zu entwickeln.

Es finden sich im Gemeindegebiet keine vergleichbaren Potentialflächen, die in ähnlicher Lage für eine Entwicklung zur Verfügung stehen (siehe auch Kap. 2.11). Insoweit werden zur vorliegenden Planung keine Alternativen gesehen. Eine grundsätzliche Vermeidung ist damit nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird auch eine kleinteiligere Abgrenzung des Plangebiets als nicht zielführend erachtet.

### Minimierung des Eingriffs

Der Flächennutzungsplan stellt die übergeordnete Planungsebene dar, die alleine noch keine baulichen Maßnahmen ermöglicht. Die Änderung bereitet so keine konkreten Eingriffe vor. Hierfür ist die Aufstellung eines nachgelagerten Bebauungsplans erforderlich. Aus diesem Grund können im Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen und Vorgaben getroffen werden, die geeignet sind, die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter zu minimieren.

### Bilanzierung des Eingriffs für FNP

Entsprechend der fehlenden Festsetzungstiefe kann auf Ebene des Flächennutzungsplans auch keine differenzierte Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen werden. Möglich ist jedoch eine pauschalisierte Maximalbetrachtung, in der entsprechend der getroffenen Darstellung (hier: Wohnbaufläche) der nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Versiegelungsgrad als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Der so ermittelte Wert wird auf Ebene des Bebauungsplans durch die Umsetzung geeigneter Minimierungsmaßnahmen in der Regel deutlich unterschritten, ermöglicht jedoch eine erste Einschätzung darüber, in welchem Rahmen voraussichtlich ein Kompensationsaufwand zu erwarten ist.

Abb 8 Biototypen und Wertpunkte vor dem Eingriff

	Biototyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Intensivgrünland auf Moorböden	GIM	39.080	1,3	50.804
Mooracker	AM	48.960	1,0	48.960
Nährstoffreicher Graben	FGR	2.760	1,0	2.760
Strauch-Baumhecke	HFM	2.200	2,0	4.400
Landwirtschaftlicher Weg	OVW	3.080	0,2	616
Straße	OVS	2.060	0,0	0
Einzelbaum, Baumgruppe	HBE	140	2,0	280
Allee, Baumreihe	HBA	670	2,0	1.340
Baumhecke	HFB	140	2,0	280
<b>Summe</b>	-	<b>99.090</b>	-	<b>109.440</b>

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

	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung nach BauNVO)				
- Versiegelt	X	59.454	0	0
- Hausgärten	PH	39.636	1	39.636
<b>Summe</b>	-	<b>99.090</b>	-	<b>39.636</b>

Abb 10 Saldo auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP)

	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	99.090	109.440
Summe nach dem Eingriff	99.090	39.636
<b>Saldo</b>	-	<b>69.804</b>

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) ergibt sich ein rechnerisches Defizit von möglicherweise bis zu 69.804 Wertpunkten (Maximalannahme). Hierbei werden keinerlei Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, sondern die vollständige Entwicklung der Fläche für Wohnbauzwecke angenommen. Bereits durch Maßnahmen wie z. B. den Erhalt der gebietsdurchlaufenden Gräben oder einzelner Grünstrukturen, die auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen können sind, sind häufig deutlich Minderungen des erforderlichen Kompensationsdefizits zu erzielen.

## 2.11 Planungsalternativen

Die FNP-Änderung dient der Nutzungsänderung eines bislang als Acker- und Grünlandareal bewirtschafteten Gebiets im südwestlichen Gemeindegebiet. Die nordöstlich angrenzenden Flächen sind bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Erweiterung des Angebots an ortskernnahen Wohnbauflächen. Nachdem in den letzten Jahren durchgeführte Planverfahren das Bauflächenangebot in den umliegenden Ortsteilen erweiterten, will die Gemeinde auch in den zentralen Ortslagen zusätzliche Flächenangebote schaffen. Die angrenzend bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert das langjährige Interesse der Gemeinde, an dieser Stelle des Gemeindegebiets entsprechende Entwicklungen vorzusehen. Mit der Erweiterung der dargestellten Fläche soll eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle, langfristige Arrondierung des Siedlungsrandes ermöglicht werden.

Es ist aus Sicht der Gemeinde alternativlos, zur Deckung der Nachfrage sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Wohnbauentwicklung neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Das gewählte Areal weist durch seine Nähe zum Ortskern, zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen wie auch zu Nahversorgungs- und Erholungsbereichen besondere Qualitäten auf. Vergleichbare Lagen sind innerhalb der Gemeinde nicht zu finden. Zwar ist grundsätzlich vorstellbar, auch andere landwirtschaftliche Flächen für die Entwicklung von Wohnbaufläche heranzuziehen, was aber immer vergleichbare Beeinträchtigungen auslösen wird.

### 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. Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht keine Umsetzung konkreter baulicher Maßnahmen oder Vorhaben, so dass die ermittelten, potentiellen Beeinträchtigungen lediglich als Maximalvariante die möglichen Veränderungen beschreiben.

#### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel auf einer Fläche von rund 10 ha zu ändern. Die bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen sollen zukünftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Es handelt sich um einen ortskernnahen Bereich, der im Norden bereits durch angrenzende Wohnbebauung vorgeprägt ist. In Richtung Nordosten wird im Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche dargestellt, die sich bislang jedoch nur in Form einer einzelnen Wohnzeile entlang der Westmarkstraße umsetzte.

Die Planung kann vornehmlich Auswirkungen auf den Boden nehmen und bereitet die zusätzliche bauliche Nutzung bislang unbebauter Fläche vor. Durch die heutige Nutzung als Acker und Intensivgrünland ergeben sich für Tiere und Pflanzen eher geringe Auswirkungen. Entlang der landwirtschaftlichen Wege finden sich aber auch Baumreihen sowie Baum-Strauch-Hecken, die als Nahrungs- oder Brutstätte für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse dienen können.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) handelt es sich um eine übergeordnete Planung. Es werden keine detaillierten Festsetzungen getroffen, sondern die zukünftig zulässigen Nutzungen bestimmt. Der FNP gibt nicht vor, wo neue Gebäude errichtet werden dürfen, in welchem Umfang allgemein eine Bebauung zulässig ist, oder wo zukünftig Erschließungsstraßen verlaufen sollen. Es kann daher auch nicht abschließend beurteilt werden, welche genauen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sich bei einer konkreten Planung ergeben können.

Auch Fragen der Oberflächenentwässerung bleiben hierbei zunächst offen. Fast immer ist bei Bauvorhaben dafür Sorge zu tragen, dass z. B. Regenwasser gesammelt und dann gedrosselt abgeleitet wird. In Bebauungsplänen kann dies i. d. R. problemlos berücksichtigt werden, so dass durch die Planänderungen keine Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu erwarten sind. Im Bebauungsplan kann in Kenntnis der genauen Bauvorhaben auch geprüft werden, ob weitere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich werden. Den im Änderungsbereich bestehenden Baumstrukturen kommt eine landschaftsbildprägende Funktion zu, ansonsten finden sich jedoch keine besonders schützenswerten Strukturen.

Aufgrund des Verfahrens ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nur eine allgemeine Abschätzung der potentiellen Auswirkungen möglich. Hierbei zeigen sich jedoch keine Hinweise darauf, dass auf der Fläche besonders schützenswerte Strukturen bestehen, die einer späteren Bauleitplanung entgegenstehen.

#### Referenzliste der Quellen

- Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung;
- v. Drachenfels, Olaf (07/2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, erschienen in: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4, 9. korrigierte und geänderte Auflage 2016;
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.) (2018): Onlineserver „Umweltkarten Niedersachsen“, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>;
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hrsg.) (2018): NIBIS-Kartenserver, URL: <http://nibis.lbeg.de/>;





- Landkreis Cloppenburg (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005;
- Landkreis Cloppenburg, 67 – Amt für Natur- und Umweltschutz (1998): Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg;
- Gemeinde Barbel (1994): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, erstellt von Thalen Consult GmbH Neuenburg.

**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

**Gemeinde Barbel, den**

**gez. Bürgermeister**

## C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Barbel verzeichnet eine seit mehreren Jahren steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet. Die Nachfrage ist dabei häufig spezifische auf einzelne Ortsteile in der Gemeinde gerichtet. An der *Westmarkstraße*, südlich des Barßeler Ortskerns, werden im Flächennutzungsplan bereits langjährig Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten verkehrlichen Anbindung ist der Bereich sehr gut für die Entwicklung von Wohnbebauung geeignet. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die hier bestehende Wohnbauflächendarstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans zu arrondieren, um eine zeitnahe Entwicklung zu ermöglichen. Die Entwicklung ausschließlich der Bereiche, die bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist aufgrund der Eigentümerstrukturen derzeit nicht möglich.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (18.07.-17.08.2018) traten zwei Bürger – Eigentümer angrenzender Flächen – mit Fragen zur Abgrenzung des Änderungsbereichs an die Gemeinde heran. Sie brachten nach Erörterung durch die Gemeinde ausdrücklich keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen vor, so dass auch die Planunterlagen nicht angepasst wurden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.07.-17.08.2018 beteiligt und brachten Hinweise zu möglichen Kampfmittelfunden, zur Beschaffenheit des Untergrundes sowie zur technischen Gebietserschließung vor, die in die Begründung aufgenommen bzw. auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan/Ausbauplanung) berücksichtigt werden. Der Landkreis Cloppenburg brachte einen Hinweis zur Raumordnung (Waldabstände), zum Natur- und Artenschutz sowie zur Oberflächenentwässerung vor. Alle Belange sollen aufgrund der erforderlichen Detaillierungstiefe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der benannten Themen nicht entgegen.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

In der Offenlegung (10.05.-11.06.2019) wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange brachten keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Stellungnahmen vor. Im Wesentlichen wurden die bereits in der frühzeitigen Planung benannten Themen erneut benannt. Weiterhin sollen diese Aspekte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden, um den notwendigen Detaillierungsgrad gewährleisten zu können. Die Hinweise zum Ausbau (Leitungen/Oberflächenentwässerung) werden zudem zu gegebener Zeit auf Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

### Gesamtergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Planverfahrens waren unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse keine Änderungen oder Modifikationen des Planungszieles erforderlich. Der Änderungsbereich wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es wurden detaillierende Ergänzungen der Begründung vorgenommen, die sich jedoch nicht inhaltlich auf die Planung auswirkten.

### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 22.01.2018 eingeleitet. Der Feststellungsbeschluss für die 40. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 26.06.2019.

-----