

# Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



## Umweltbericht

nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung für die

**50. Änderung des Flächennutzungsplans**  
und die  
**4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81**  
**„Barbel (Krumme Kamp)“**  
im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2023

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 08/2023

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	
	(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 BauGB).....	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts / der Ziele der Bauleitplanung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a).....	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b).....	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	
	(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 BauGB).....	<b>6</b>
2.1	Prüfung der Schutzgüter (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b).....	7
2.2	Baubedingte - / anlagenbedingte - / betriebsbedingte Auswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2, aa – gg).....	16
2.3	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB).....	17
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / zum Ausgleich der Auswirkungen</b>	
	(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2).....	<b>18</b>
3.1	Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 d).....	18
3.2	Verringerungsmaßnahmen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c).....	18
3.3	Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c).....	19
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	
	(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....	<b>22</b>
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 a).....	22
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 b).....	22
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c).....	22
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d).....	23

## UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung. Der nachfolgende Umweltbericht gilt für die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde BarBel sowie für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „BarBel (Krumme Kamp)“.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts / der Ziele der Bauleitplanung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a)

### Ziele / Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, einen Einzelhandelsstandort an der *Friesoyther Straße* weiterzuentwickeln. Hierzu wird ein an die Bestandsfläche angrenzendes Grundstück, das aktuell wohnbaulich genutzt wird, in den Geltungsbereich aufgenommen und als sonstiges Sondergebiet überplant. Der schon heute planungsrechtlich gesicherte Bereich wird hinsichtlich der Überbaubarkeit und Maße der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert. Die Anpassung der Festsetzungen betrifft vornehmlich die Bestimmungen zum zulässigen Umfang des Einzelhandels.

### Standort / Größe

Das Plangebiet liegt östlich der *Friesoyther Straße* und südlich der Straße *Krumme Kamp*. Es weist für die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans eine Größe von insgesamt rd. 22.250 m<sup>2</sup> auf. Der Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit rd. 1.940 m<sup>2</sup> deutlich kleiner, da dieser nur die Erweiterungsfläche im Südosten umfasst.

Abb. 1 Abgrenzung der Plangebiete



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2023

### Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist schon heute als Einzelhandelsstandort in Nutzung und mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 81 als sonstiges Sondergebiet gesichert. Lediglich die Erweiterungsfläche (Abgrenzung entsprechend dem Änderungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplans) weist kein bestehendes Planungsrecht auf. Es handelt sich um ein bisher mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit Hausgarten. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich derzeit als Wohnbaufläche dar. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist wohnbaulich geprägt. Im Osten verläuft die *Friesoyther Straße (L 832)*.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b)

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen auf zur Berücksichtigung einer

- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB);
- sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden und den sonstigen Schutzgütern auf (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zu nutzen.
- Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG).

Fachgesetze

Bei der Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigen:

Abb. 2 Für die Planung relevante Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung)

Bundesgesetz		Länderrecht	
BauGB	Baugesetzbuch		
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz	NWG	Nds. Wassergesetz
BBodG	Bundes-Bodenschutzgesetz	NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz		
		Nds. KlimaG	Niedersächsisches Klimagesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld von bis zu 2 km des Plangebiets<sup>1</sup>.

Abb. 3 Vorkommen von Schutzgebieten und -programmen im Plangebiet bzw. dessen Umgebung

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb*
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	-	-	-	>2 km
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	> 2 km
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	Toter Soeste-Arm (LSG CLP 00106)	-	Nein	NW 0,5 km
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	Blutbuche (ND WST 00009)	-	Nein	NO 1,8 km
Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG)	-	-	-	-
Schutzprogramm	-	-	-	-

\* benannt sind Himmelsrichtung und Entfernung des Schutzobjektes

1 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

Weder im Plangebiet noch im weiteren Umgebungsbereich befinden sich Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB). Es sind keine Erhaltungsziele betroffen.

Das Plangebiet oder direkt angrenzende Flächen sind weder als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke oder Naturdenkmäler ausgewiesen. Auch geschützte Landschaftsbestandteile sind im näheren Umkreis nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG CLP 00106 „Toter Soeste-Arm“, das nordwestlich gelegen ist und eine Entfernung von minimal etwa 500 m zum Plangebiet aufweist.

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

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

Landschafts-  
rahmenplan (LRP)

Der gültige **Landschaftsrahmenplan (LRP)**<sup>2</sup> des Landkreises Cloppenburg datiert aus dem Jahr 1998. Die dortigen Ergebnisse und Wertigkeiten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans werden berücksichtigt.

Das Plangebiet sowie die umgebenden, in Richtung der Soeste orientierten Flächen sind hier als landschaftsschutzwürdiger Bereich (LWB 11) ausgewiesen, der bis an die *Friesoyther Straße* heranreicht.

Das gesamte Areal wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 überformt. In der Planung fanden auch die Belange von Natur und Landschaft und die Schaffung umfangreicher Grünräume entlang der Soeste Berücksichtigung. Die Darstellungen und Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans sind damit als überholt anzusehen.

Aufgrund der sich aus der Maßstäblichkeit des Plans ergebenden Parzellenunschärfe ist nicht klar ersichtlich, ob die kleinteilige Erweiterungsfläche innerhalb oder außerhalb des landschaftsschutzwürdigen Bereichs liegt. Aufgrund des Baualters des überplanten Einfamilienhauses ist jedoch anzunehmen, dass dies schon zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplans hier bestand und auch nicht von der Flächenabgrenzung erfasst wurde. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind für die Planung nicht von erheblicher Bedeutung. Mit den schon erfolgten Entwicklungen wurde die bauliche Entwicklung des Gebiets bereits eingeleitet. Die Planung schafft keine solchen neuen Entwicklungsmöglichkeiten, dass noch neue oder grundsätzlich abweichende Auswirkungen in Hinblick auf die übergeordneten Zielsetzungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Landschaftsplan

Aus dem Jahr 1994 liegt ein **Landschaftsplan (LP)**<sup>3</sup> der Gemeinde BarBel vor. Das Plangebiet wird hier noch als unbebaute Freifläche dargestellt, wurde seitdem jedoch mit dem Bebauungsplan Nr. 81 großräumig überplant. Der Landschaftsplan trifft damit keine relevanten Aussagen mehr zum Plangebiet in seiner heutigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

Walhecken-  
verzeichnis

Der Landkreis Cloppenburg hat als zuständige Behörde (Amt für Planung, Natur, Umwelt / Naturschutz und Landschaftspflege - § 14 Abs. 9 i. V. m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) ein **Wallheckenverzeichnis** aufgestellt. Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend sind keine Wallhecken verzeichnet.

2 Landschaftsrahmenplan, Landkreis Cloppenburg, 1998

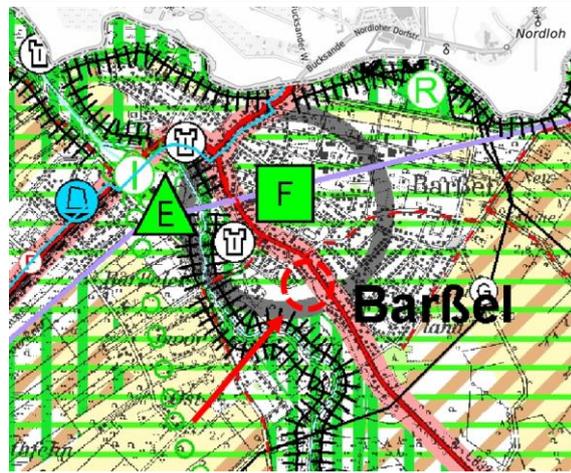
3 Landschaftsplan, Gemeinde BarBel, 1994

## RROP

- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**<sup>4</sup> des Landkreises Cloppenburg datiert aus dem Jahr 2005. Die naturschutzfachlichen Aussagen im aktuellen RROP werden berücksichtigt bzw. stehen der Planung nicht entgegen.

Abb. 4 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg (eigene Darstellung auf Grundlage RROP)



Das Plangebiet ist, wie das gesamte Gemeindegebiet, als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen.

Die angrenzende L832 ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

Außerhalb des Plangebiets gelegen, im Süden begleitend zur Soeste, ist ein Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Planung berührt diesen Bereich nicht.

Darstellungen  
sonstiger Pläne

Es sind keine weiteren Pläne (insb. Wasser, Abfall-, Immissionsschutzrecht) bekannt, die in der Planung zu berücksichtigen sind bzw. die durch das Planvorhaben beeinflusst werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB).

## Luftqualität

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Es bestehen keine eigenständigen Luftreinhaltepläne oder vergleichbare Planwerke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

## 2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während einer Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

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

## 2.1 Prüfung der Schutzgüter (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)

### 2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Biotoptypen-  
kartierung

Zur Bestimmung der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung wurde eine Begehung des Plangebiets (13.04.2023) sowie eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>5</sup>, die Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell<sup>6</sup>.

Bestand

Die Gewerbefläche (OGG) der vorhandenen Supermarktbebauung stellt sich als weitgehend bebautes Areal dar. Es umfasst einen großen Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhändlern sowie einen großflächig Parkplatzbereiche im Norden. Im südlichen und westlichen Bereich bestehen Anlieferungsflächen.

Die Erweiterungsfläche grenzt südlich an die vorhandene Bebauung an. Hier befindet sich derzeit auf dem Gewerbegrundstück eine Zuwegung (OVS), die als Zu- und Abfahrtsweg oder auch Rundweg um den Gebäudekomplex genutzt wird. Diese Zuwegung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch eine Beet-Bepflanzung mit einer Baumreihe aus 10 hochstämmigen Hainbuchen (HEA) mit bodenbedeckender Unterpflanzung aus Ziersträuchern (BZN) begleitet. Die Grenzbepflanzung zum Nachbargrundstück bildet eine ca. 2,00 -2,50 m hohe geschnittene Hainbuchen-Hecke (BZH).

Das südlich angrenzende Erweiterungsgrundstück umfasst ein Einfamilienhaus mit angebaute Garage, das von Westen über die Wohnstraße (OVS) Am Witteberg erschlossen ist. Hier befindet sich ebenfalls eine öffentliche Fußwegverbindung (OVW) zur Einzelhandelsfläche. Eine weitere Einzelgarage steht unmittelbar im Einfahrtsbereich des Plangrundstücks. Die Westbegrenzung des Plangebiets entlang der Straße Am Witteberg nahe der Grundstückszufahrt bildet eine geschnittene ca. 1,00 m hohe Eiben-Hecke (Taxus).

Das Wohngebäude mit nach Süden orientierter Terrasse befindet sich im westlichen Teilbereich des Grundstücks. Einzelne Ziersträucher (Kirschlorbeer, Rhododendron, Buchsbaum) am Haus dienen der Eingrünung des Gebäudes. Der östliche Gartenbereich erstreckt sich ohne Abgrenzung bis an die Friesoyther Straße (L 832) heran, wird ziergärtnerisch genutzt und vorwiegend als Zierrasen (GRA) gepflegt.

Das Plangrundstück zum Zeitpunkt der Begehung bereits teilweise abgeräumt. Entlang der nördlichen und südlichen Begrenzung des Plangebiets befanden sich innerhalb von ca. 3 m breiten Beeten vorwiegend Großkoniferen. Während entlang der nördlichen Grenze eine Hecke aus Großkoniferen entfernt wurden, zeigte das mit Efeu bewachsene Beet an der Südgrenze den Verlust einer Großkonifere (Durchm. 0,80 m) sowie von fünf weiteren Laubbäumen oder Großsträuchern. Die südliche Plangebietsgrenze bildet eine Mauer, die von Efeu überrankt ist.

Im südwestlichen Teil der Grundstücksfläche besteht als Begrenzung zum Nachbargrundstück ein Gehölzbestand aus vorwiegend immergrünen Ziergebüschen (BZN) in Form von Ilexbüschen, Kirschlorbeer, Rhododendren und Eiben. Eine tiefbeastete Weißtanne (Durchmesser von ca. 0,80 bis 1,00 m) prägt als Altbaum das Orts- und Straßenbild des Wohngebiets.

Umliiegend grenzen weitere Einfamilienhausgrundstücke mit vergleichbaren, typischen Hausgartenstrukturen an das Plangebiet an. Im Nordosten liegt mit der Friesoyther Straße eine überörtliche Verkehrsstrasse, die auf Höhe des heutigen Marktstandorts eine randliche Entwässerungsmulde aufweist.

Biologische  
Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Änderungs- bzw. Geltungsbereich kann als durchschnittlich beschrieben werden. Es handelt sich bei dem Einzelhausgrundstück um ein typisches Hausgartengrundstück mit standortheimischen, aber auch Ziergehölzen. Das Areal weist deutliche Schnitt- und

5 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021

6 Osnabrücker Kompensationsmodell, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016

Rodungsmaßnahmen auf. Innerhalb des Einzelhandelsstandorts sind Grünstrukturen auf wenige, intensiv unterhaltene Bereiche begrenzt.

#### Arten- und Biotopschutz

**Artenschutz** – Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Plangebiet nicht mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen.

**Biotopschutz** – Im Plangebiet und direkt angrenzend finden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

#### Vorbelastungen

Das Gebiet ist aufgrund von intensiven Nutzungen (Garten, Einzelhandelsnutzung, Zufahrtsbereiche) als deutlich vorbelastet zu bewerten. Eine natürliche Entwicklung der Flächen konnte größtenteils nicht stattfinden.

#### Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die Überformung des heutigen, teilweise begrünten Randbereichs des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie eines angrenzenden Hausgartenareals. Es ist von einer weitgehenden Überformung und Versiegelung auszugehen, was erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen auslöst. Den überformten Bereichen kommt dabei jedoch eine eher geringe Bedeutung zu.

Es ist davon auszugehen, dass große Bereiche des Erweiterungsbereichs zukünftig versiegelt werden. Der Bebauungsplan trifft jedoch auch Festsetzungen, nach denen Teilbereiche dauerhaft von Bebauung freizuhalten und zu begrünen sind. An den äußeren Gebietsrändern werden, in Fortführung der schon heute bestehenden Festsetzungen, Pflanzgebote für eine Eingrünung mit Hecken und Bäumen festgesetzt. Zudem ist im Süden des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft in den Bebauungsplan aufgenommen, die nach Vorkonzeption der Oberflächenentwässerung als flache, begrünte Mulde angelegt werden soll und damit ebenfalls von Bebauung freibleibt. Einzelne Gehölze innerhalb der heutigen Hausgartenfläche können dabei nach Möglichkeit erhalten bleiben.

#### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsareal weiterhin als Hausgarten genutzt und entsprechend intensiven Bewirtschaftungsmaßnahmen und Veränderungen unterliegen würde. Innerhalb des Einzelhandelsstandorts wären keine Veränderungen zu erwarten.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand

##### ■ Avifauna

Während der einmaligen Geländebegehung am 13. April konnten keine Brutstätten für Vögel innerhalb der Plangebietes nachgewiesen werden. Im Umkreis wurden vereinzelte siedlungstolerante Gartenvögel innerhalb der Gartenflächen, Hecken und an Altbäumen beobachtet. Als gefährdet<sup>7</sup> eingestufte Vogelarten des Siedlungsbereichs wie der Star oder der Feldsperling (Vorwarnliste) wurden im Umkreis und im Plangebiet nicht festgestellt.

##### ■ Amphibien

Im Plangebiet bestehen aufgrund des Fehlens offener Gewässer keine für Amphibien bedeutsamen Habitatstrukturen.

##### ■ Fledermäuse

Aufgrund der fehlenden Ausstattung des Plangebiets mit Gehölzen und Altbäumen können im Nahbereich der stetig mit Gewerbe- und Verkehrslärm erfüllten Betriebsflächen potenzielle Lebensräume, Sommer- und Winterquartiere für geschützte Fledermausarten ausgeschlossen werden.

#### Biologische Vielfalt

Es ist von einer geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse auszugehen.

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzter Einzelhandelsstandort dar, die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an diese Fläche an. Mit dem Kunden- und Lieferverkehr sind lärmbedingte Vorbelastungen nahe des Plangebiets gegeben, die neben den Straßenimmissionen der östlich angrenzenden L 832 die Bedeutung als Lebensraum für eine siedlungsangepasste Tierwelt erschweren.

#### Auswirkungen

Die Planung bereitet die bauliche Erweiterung des Einzelhandelsstandorts vor, bei der ein Hausgartenareal überplant wird. Es ist anzunehmen, dass es zu einer weitgehenden baulichen Inanspruchnahme der Fläche kommt.

Vogelarten, insbesondere der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Im Planfall kann aufgrund der bestehenden Strukturen in der Umgebung davon ausgegangen werden, dass bei Erweiterung des Sondergebiets die umliegenden Habitatstrukturen unverändert erhalten bleiben und die ökologischen Funktionen für die betroffenen lokalen Populationen der Avifauna weiterhin erfüllen bleiben. Am Einfamilienhaus wurden keine standorttreuen Gebäudebewohner angetroffen, ein Fledermausvorkommen ist nicht zu erwarten und nachweisbar.

Der Verlust von Freiflächen und Gartenbereichen kann sich zwar negativ auf das Schutzgut Tiere auswirken, jedoch wird nur eine geringe Erheblichkeit erkannt.

#### Artenschutz

Alle einheimischen Brutvögel sind besonders geschützt. Darüber hinaus unterliegen alle europäischen Greifvögel, Eulen und weitere Vogelarten dem strengen Artenschutz. Streng geschützt sind zudem alle europäischen Fledermausarten. Einheimische Amphibienarten unterliegen dem besonderen Artenschutz, einige Arten dem strengen Artenschutz.

Es können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen, verursacht werden. Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot - § 33 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) berührt bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und diese Beeinträchtigung bei Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Baubedingte Tötungen der Avifauna und Fledermäuse können vermieden werden, indem die Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. Sommerlebensphase vom 01.03. bis zum 30.09. (§ 39 BNatSchG) erfolgt. Mit der Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahmen besteht kein Verstoß gegen das Tötungsverbot.

- Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Auch um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, bietet es sich an, eine Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. So besteht kein Verstoß gegen das Störungsverbot.

- Es ist verboten, ... Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Infolge der Planung wird es nach gegenwärtiger Einschätzung bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen wie einer Gehölzentfernung außerhalb sensibler Brut- und Aufzuchtzeiten zu keinem Verlust von Gehölzbeständen, umfangreicheren Gebüsch und Altbäumen im und am Rande des Plangebietes kommen, die mögliche genutzte Vogelbrutreviere und Lebensräume für Fledermäuse beherbergen. Ein Lebensstättenverlust kann so ausgeschlossen werden, das Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein.

#### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin intensiv genutzt und bewirtschaftet (Hausgarten, Zufahrtsbereich) würde. Alle Bewirtschaftungsmaßnahmen stellen potenzielle Störungen, auch innerhalb der sensiblen Zeiten, für die Avifauna dar.

### 2.1.3 Schutzgut Fläche

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand

Das Plangebiet ist als Einzelhandelsstandort in Nutzung, die Erweiterungsfläche stellt sich als Grundstück eines Einfamilienhauses mit Hausgarten dar. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die Flächen entsprechend als Sonderbaufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Bis auf den Erweiterungsbereich ist das Gebiet zudem mit einem Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich gesichert.

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist vollständig in baulicher Nutzung.

#### Auswirkungen

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen, wird ein heutiges Einfamilienhaus-Grundstück als Sonderbaufläche bzw. sonstiges Sondergebiet überplant. Der deutlich größere Teil des Bebauungsplans ist bereits entsprechend festgesetzt. Es wird keine unbebaute Fläche in Anspruch genommen, sondern eine bedarfsorientierte Anpassung ermöglicht. Zwar ist hierbei eine Erhöhung der maximalen Versiegelung zu erwarten, jedoch aufgrund der begrenzten Flächengröße und der Lage im innerörtlichen Bereich nicht in einem erheblichen Umfang für das Schutzgut Fläche.

#### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und liegt in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen, Bodenregion Geest. Der **Bodentyp** wird im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts als mittlerer Plaggenesch, innerhalb der Erweiterungsfläche als mittlerer Gley-Podsol angegeben.<sup>8</sup>

**Relief** – Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist keine relevanten Höhenunterschiede auf.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche, als Suchraum für **schutzwürdige Böden** – Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung: Plaggenesch verzeichnet.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

<sup>9</sup> NIBIS-Kartenserver, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000, 2018

Das Plangebiet ist nicht in der Kartierung der **kohlenstoffreichen Böden** mit Bedeutung für den Klimaschutz erfasst.<sup>10</sup>

Die **Verdichtungsempfindlichkeiten** sind im gesamten Plangebiet als „sehr gering“ angegeben<sup>11</sup>.

Das Plangebiet wird für **Erdwärmekollektoren** als geeignet ausgewiesen. Dies entspricht einer Wärmeentzugsleistung von 20-30 W/m<sup>2</sup>.<sup>12</sup>

Ein **Rohstoffvorkommen** weist das Plangebiet nicht auf.<sup>13</sup>

Es liegen keine Erkenntnisse über **Altablagerungen** vor.<sup>14</sup> Aufgrund der bisherigen bekannten Nutzungen sind diese auch nicht zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche **Kampfmittel** im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Niedersachsen Gefahrenforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Im vorliegenden Planfall wurde bislang keine Auswertung der Luftbilder vorgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bergwerkfeldes** Oldenburg. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.<sup>15</sup>

Eine Baugrunduntersuchung<sup>16</sup> für den Erweiterungsbereich liegt vor. Unter Schottermaterial und Bausanden (im Bereich von Pflasterflächen) bzw. unter Mutterboden stehen nichtbindige Sande mit mitteldichter und dann dichter Lagerungsdichte an.

#### Vorbelastungen

Das bestehende Sondergebiet ist fast vollständig versiegelt und in baulicher Nutzung. Im Bereich des Einfamilienhauses sind größere Flächenanteile als unbebaute Hausgartenbereiche erhalten, so dass die Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung auf einen kleinen Grundstücksteil beschränkt sind.

#### Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des Plangebietes, wobei der überwiegende Teil schon heute eine bauliche Inanspruchnahme von bis zu 90% der Fläche zulässt. Zusätzliche Versiegelung ist nur im Bereich der Erweiterung auf einem Einfamilienhausgrundstück im Süden zu erwarten. Hier wird der Versiegelungsgrad an die bestehenden Festsetzungen des sonstigen Sondergebiets angepasst, so dass hier zukünftig auch bis zu 90% der Fläche baulich genutzt werden dürfen. Mit der bestehenden Bebauung und der Nutzung als Hausgartenfläche ist jedoch auch hier schon von deutlichen Vorbelastungen auszugehen, was die durch die Planung ermöglichte Eingriffsschwere abmindert.

Für das Schutzgut Boden sind dennoch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist von einem Austausch der oberen Bodenschichten auszugehen. Humoser Oberboden wird im Bereich von Neubauvorhaben regelmäßig im gesamten Gründungsbereich vollständig ausgetauscht und durch tragfähige Füllsande ersetzt. Auch im Bereich von Zufahrten, Stellplatzflächen usw. ist dies in der Regel erforderlich. Im Bereich der unversiegelten Bereiche ist hingegen von einem weitgehenden Erhalt der natürlichen Bodenstrukturen auszugehen. Die Eingriffe können sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken. Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus.

10 NIBIS-Kartenserver, Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, 2018, Revision 2022

11 NIBIS-Kartenserver, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, 2017, Revision 2019

12 NIBIS-Kartenserver, Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren, 2006

13 NIBIS-Kartenserver, Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen 1 : 25.000, 2000

14 NIBIS-Kartenserver, Altablagerungen, 2000, Revision 2011

15 NIBIS-Kartenserver, Bergwerkseigentum, 2007, Revision 2020

16 Ingenieurbüro Norman Jungebloed GmbH, Projekt Nr. 23.1098, 03.04.2023

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase können Bodenverdichtungen auch über die zukünftig bebauten Bereiche hinaus entstehen. Baubedingt können weitere Einträge (z. B. von den Baumaschinen) nie ausgeschlossen werden, wobei vom Einsatz des aktuellen Standes der Technik und der Einhaltung aller geltenden Gesetze, Vorgaben und Richtlinien ausgegangen werden kann. Mögliche Einträge können so auf ein Minimum reduziert werden.

Der verzeichnete Suchraum für schutzwürdige Böden (Plaggensch) umfasst nur die bereits in intensiver baulicher Nutzung als Einzelhandelsstandort befindlichen Teile des Plangebiets, nicht jedoch die vorgesehene Erweiterungsfläche. Es ist in Folge baubedingter Bodenarbeiten von einer weitgehenden Überformung der Plaggensch-Strukturen auszugehen. Die Planung löst hier keine neuen oder veränderten Eingriffe aus.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte entsprechend § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z. B. den für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Bereich) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Die verbleibenden, möglichen Beeinträchtigungen sind für Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Eine Vermeidung ist zur Umsetzung des Planziels nicht möglich, eine Minimierung kann auf Vorhabenebene durch die Planung möglichst großflächiger unversiegelter Bereiche erfolgen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden finden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses Berücksichtigung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Baumaßnahmen wären im Umfang der bestehenden Planfestsetzungen bzw. auf Grundlage des § 34 BauGB schon heute zulässig.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

**Grundwasser** – Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) wird im Plangebiet mit 7 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF) angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) mit 17 dm u. GOF. Es wird angegeben, dass der MNGW abgesenkt wurde<sup>17</sup>.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet als gering angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser gut durchlässig und lassen Versickerung zu. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind gering, was kurze oder keine Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen begünstigt. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können kaum stattfinden.<sup>18</sup>

17 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

18 NIBIS-Kartenserver, Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, 1982

Eine Baugrunduntersuchung<sup>19</sup>, die für den südlichen Erweiterungsbereich erstellt wurde, geht von einem Bemessungsgrundwasserstand von 0,6 m unter Geländeoberfläche aus. Die anstehenden Böden werden als grundsätzlich versickerungsfähig beschrieben.

**Gewässer** – Innerhalb des Plangebiets verlaufen keine offenen oder verrohrten Gewässer.

**Überschwemmungsgebiete** – Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Verordnungsfläche eines Überschwemmungsgebiets oder innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Zum nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet an der Soeste hält das Plangebiet einen Abstand von minimal 220 m ein.

**Wasserschutzgebiete** – Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Trinkwassergewinnungsgebietes oder innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes<sup>20</sup>.

**Oberflächenentwässerung** – Das innerhalb der Einzelhandelsfläche anfallende Oberflächenwasser wird aktuell über Rohrleitungen gesammelt und gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut (Soeste) abgeleitet. Auf dem Wohnbaugrundstück findet in den Gartenbereichen eine Versickerung über die belebte Bodenzone statt.

#### Vorbelastungen

Aufgrund der baulichen Nutzungen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Im weitgehend bebauten Einzelhandelsareal sind die natürlichen Funktionen deutlich eingeschränkt. Das Wasser wird hier über unterirdische Kanäle gesammelt und abgeleitet. Im Bereich des Wohngebäudes sind schon heute Flächen anteilig bebaut, versiegelt und verdichtet.

#### Auswirkungen

**Oberflächenentwässerung** – Durch die Planung wird die Erweiterung des sonstigen Sondergebiets und damit die weitere Überformung des heutigen Einfamilienhauses mit Hausgarten ermöglicht. Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort beeinflusst. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr wie bisher in den Gartenbereichen versickern, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind notwendig.

In einem Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung<sup>21</sup> wird dargelegt, dass hierzu im südlichen Erweiterungsbereich innerhalb einer festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft eine Rückhaltefläche zur Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers angelegt werden soll. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das bestehende Leitungssystem, das das Wasser in Richtung Soeste ableitet. Nach den Darlegungen der Vorkonzeption ist bei der Zwischenspeicherung jedoch auch von einer anteiligen Versickerung auszugehen. Der Rückhaltebereich soll als flache, begrünte Mulde ausgeführt werden. Bei einer Ausführung mit leicht oberhalb der Sohle liegenden Ein- und Ausflüssen kann so gerade bei kleineren Regenereignissen eine weitgehende Vor-Ort-Versickerung erzielt werden, was für die örtliche Grundwasserneubildung als positiv zu bewerten ist. Mit der Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft sieht der Bebauungsplan ein ausreichend dimensioniertes Areal vor, um Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers umzusetzen. Zwar gehen von der Erweiterung des Plangebiets Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, die jedoch mit den vorgesehenen Maßnahmen weitgehend abgemindert werden können.

Die festgestellten örtlichen Bodenverhältnisse ermöglichen grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, aufgrund des ermittelten Grundwasserbemessungsstands von 0,6 m unter GOF müssen hierfür jedoch ggf. Geländeaufhöhungen vorgenommen werden, um den notwendigen, einzuhaltenden Grundwasserabstand gewährleisten zu können. Die Erkenntnisse der Baugrunduntersuchung sind auf Ebene der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**Abwasser** – Die Entsorgung des Abwassers soll über den Anschluss an die Schmutzkanalisation erfolgen.

#### Nullvariante

Ohne Planung wäre eine bauliche Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche nur in begrenztem Umfang zulässig. Das Entstehen von zusätzlicher Versiegelung, insbesondere in dem ermöglichten

19 Ingenieurbüro Norman Jungebloed GmbH, Projekt Nr. 23.1098, 03.04.2023

20 Umweltkarten Niedersachsen – Hydrologie/Wasserschutzgebiete

21 Wessels und Grünefeld, März 2023

Umfang, wäre ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser würde weiterhin (anteilig) innerhalb des Areals versickern. Für die Einzelhandelsfläche wäre keine Veränderung anzunehmen.

### 2.1.6 Schutzgüter Luft/ Klima

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand

**Großklima** – BarBel ist klimatisch der maritimen Flachlandregion zugehörig. Das Großklima ist deutlich ozeanisch geprägt und weist einen mittleren Jahresniederschlag von ca. 650 – 700 mm auf, was einen hohen Wasserüberschuss zur Folge hat. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel 8,5 °C. Hauptwindrichtung ist West.<sup>22</sup>

**Kleinklima** – Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung selbst als klimawirksam zu bezeichnen. In Folge von Überbauung und Versiegelung, Bodenaustausch und Verdichtung, Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts usw. ist von bebauungstypischen Effekten wie erhöhten Temperaturen und Flächenaufheizung, geringerer Luftfeuchte usw. auszugehen.

#### Vorbelastungen

Aufgrund der dichten Bebauung des Plangebiets ist von bautypischen Vorbelastungen der Fläche auszugehen, wie z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte.

#### Auswirkungen

Innerhalb der bestehenden Einzelhandelsfläche sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Überplanung des Wohngrundstücks mit Hausgartenareal lässt eine zunehmende Flächenversiegelung erwarten, was sich kleinklimatisch auswirken kann. Auf versiegelten Flächen ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Aufgrund der begrenzten Größe und der auch schon heute bestehenden Bebauung im Bereich des Erweiterungsgrundstücks ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Die Festsetzung randlicher Eingrünungen sowie einer Fläche für die Wasserwirtschaft, die nach derzeitiger Kenntnis als begrünte Rückhalte mulde ausgebildet werden soll, können die Effekte abmildern. Bei Versickerung und Verdunstung können hier Kühlungseffekte eintreten, die sich lokal auswirken.

#### Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

### 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand, Vorbelastungen

Das Gebiet ist vollständig in baulicher Nutzung und innerhalb der auch darüber hinaus intensiv bebauten Ortslage gelegen. Es handelt sich um einen deutlich überformten Bereich, in dem keine landschaftsbildprägenden Strukturen mehr vorhanden sind.

#### Auswirkungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es handelt sich um einen schon heute vollständig bebauten und überformten Bereich. Die Nutzungsänderung lässt zwar einen höheren Anteil an Bebauung erwarten, was jedoch aufgrund der Lage des Gebiets und der umliegenden Strukturen nicht als erheblich zu bewerten ist.

#### Nullvariante

Bei Nichtausführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### 2.1.8 Schutzgut Mensch

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

#### Bestand

Das Plangebiet zu wesentlichen Teilen schon heute als Einzelhandelsareal genutzt. Es entsteht nutzungstypischer Lärm, etwa durch Lieferverkehr sowie Kunden An- und Abfahrt. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Lärmschutzwand im westlichen Teilbereich festgesetzt, die die Anlieferzone des Marktgebäudes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abschirmt.

Östlich des Gebiets verläuft die *Friesoyther Straße* (L832) mit einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

#### Vorbelastungen

**Lärm** – Von der bestehenden Einzelhandelsnutzung gehen schon heute nutzungsbedingte Lärmemissionen aus. Insbesondere der Liefer- und Parkplatzverkehr sind dabei als relevante Quellen zu identifizieren. Der geltende Bebauungsplan trifft Festsetzungen, mit denen erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnnutzungen entgegengewirkt werden soll. Im Bereich der Anlieferung ist eine Lärmschutzwand festgesetzt, für die Parkplatzfläche wird die Verwendung lärmarmen Pflasters vorgeschrieben. Mit diesen auf der Fläche realisierten Maßnahmen werden die Lärmemissionen im Bestand unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten.

#### Auswirkungen

**Lärm** – Um zu ermitteln, ob in Folge der mit der Planung vorbereiteten Erweiterung neue, erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für die umliegenden (Wohn-)Nutzungen zu erwarten sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>23</sup> erstellt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung nimmt diese eine Berechnung vor, um ggf. erhebliche Zusatzbelastungen zu ermitteln. Überprüft wird die zusätzliche, zu erwartende Anlieferung mit LKW für einen neu zulässigen Drogeriemarkt. Es wird die Anlieferung im Tages- wie auch im Nachtzeitraum mit plausiblen Referenzwerten (Fahrtstrecke, Emissionsverhalten LKW, Geschwindigkeit, Verladegeräusche usw.) und standardisierten Modellen berechnet. Des Weiteren werden Einzelschallquellen wie Klimaaußengeräte und Technikräume in üblichen technischen Ausführungen beurteilt.

Als relevante Immissionsorte werden die an den Erweiterungsbereich angrenzenden Wohnstandorte *Am Wittenberg 11 und 13* sowie die *Friesoyther Str. 30* herangezogen. Die Wohnbebauung wird schalltechnisch als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Entsprechend werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu Grunde gelegt. Demnach sind in den Tageszeiträumen (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und in den Nachtzeiträumen 40 dB(A) einzuhalten (Gewerbelärm). Für die übrigen, umliegenden Wohnnutzungen erfolgt keine Neubewertung, da hier keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen sind.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes verträglich umgesetzt werden kann, wenn eine Anlieferung in den Nachtzeiträumen ausgeschlossen wird. Bei einer nächtlichen Anlieferung würden die anzuwendenden Richtwerte überschritten.

Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz. Nutzungsregelungen wie ein Anlieferungsverbot in den Nachtzeiträumen können nicht mittels Festsetzungen bestimmt werden und müssen daher unabhängig der getroffenen Festsetzungen, etwa als Auflage der Baugenehmigung, umgesetzt werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung weist nach, dass ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandels- und Wohnnutzungen möglich ist, wenn die entsprechenden organisatorischen Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### Nullvariante

Ohne Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist von einer gleichbleibenden Immissionssituation auszugehen. Die bestehenden Festsetzungen stellen sicher, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen kommt.

### 2.1.9 Schutzgut Kultur- / sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

#### Bestand

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend ist ein Vorkommen von Sach- und / oder Kulturgüter von besonderer Bedeutung nicht bekannt.

Der Bereich, der heute schon als Einzelhandelsstandort genutzt wird, ist als Suchraum für **schutzwürdige Böden** – Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch verzeichnet.<sup>24</sup> Der Erweiterungsbereich (bisheriges Wohnbaugrundstück) ist von dieser Darstellung nicht erfasst.

23 Dipl.-Ing. A. Jacobs, Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, Ord. Nr. 23 05 2996, 08.05.2023

24 NIBIS-Kartenserver, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000, 2018

Vorbelastung	Das Plangebiet ist bereits bebaut und insbesondere im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch fast vollständig versiegelt. Damit ist der Suchraum für schutzwürdige Böden – Plaggenesch deutlich überformt, es ist von erheblichen Eingriffen in oberen Bodenschichten auszugehen. Der Boden wurde vermutlich abgegraben, ausgetauscht und verdichtet, was als erhebliche Vorbelastung der möglichen kulturgeschichtlichen Bedeutung zu werten ist.
Auswirkung	Die Planung ermöglicht eine weitere bauliche Nutzung des Plangebiets und damit zusätzliche Erarbeiten. Bei allen Erdarbeiten können mögliche Fundstellen zu Tage treten. Hinweise auf besondere Vorkommen im Plangebiet bestehen nicht. Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter aus.
Nullvariante	Auch bei Nichtdurchführung der Planung könnten auf den Grundstücken Erd- und Bodenarbeiten durchgeführt werden.

## 2.2 Baubedingte - / anlagenbedingte - / betriebsbedingte Auswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 - Nr. 2, aa - gg)

Die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81 wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Als solcher begründet der Plan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben.

Die Gemeinde gibt mit dem Plan einen den planungsrechtlichen Rahmen vor, konkrete Vorhaben bedürfen jedoch weiterhin der individuellen Baugenehmigung. Die nachfolgende Bewertung trifft daher nur allgemeingültige Aussagen. Eine genaue Beschreibung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Auswirkungen ist aufgrund fehlender Kenntnis der zukünftigen Vorhaben nicht möglich.

Vermeidung von Emissionen/Abfällen

Mit der Darstellung bzw. Festsetzung von Sonderbauflächen bzw. einem sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist nicht mit dem Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energie

Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. So gibt beispielsweise die niedersächsische Bauordnung vor, dass ab 2023 sukzessive alle Gebäude (gestaffelt nach Nutzungsart) eine Solarnutzung der Dächer umsetzen müssen, ohne dass hierfür im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen sind. Schon im Bestand werden die Dächer der Einzelhandelsnutzung solarenergetisch genutzt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebiets werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Nutzungen bekannt, die sich ihrerseits erheblich auf die neuen Bauflächen auswirken können. Unabhängig der Bauleitplanung gelten die üblichen allgemeinen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2b - hh).

## 2.3 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend erachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder die durch die getroffenen Festsetzungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).

Abb. 5 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überplanung eines Hausgartens</li> <li>Festsetzung zu randlichen Eingrünungen, Anlage einer begrüntem Rückhaltemulde für die Oberflächenentwässerung</li> </ul>	o
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überplanung eines Hausgartens</li> </ul>	o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen</li> </ul>	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermöglichung zusätzlicher Versiegelung, jedoch schon deutliche Vorprägung des Plangebiets</li> </ul>	o
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend minimiert werden kann</li> </ul>	o
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinteilige, Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima</li> </ul>	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine.</li> </ul>	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmbedingte Auswirkungen auf den Menschen, die mit der Festsetzung von Schutzmaßnahmen abgemindert werden</li> </ul>	-
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	-

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

Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Benachbarte  
Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine aktuellen Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b – ff).

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b – gg). Zwar kann jede Form von Bebauung und Versiegelung einen Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, diese können jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und aufgrund der möglichen Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich bewertet werden. Effekte wie lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der künftig bebauten Bereiche werden durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft sowie randlicher Eingrünungen leicht abgemindert.

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / zum Ausgleich der Auswirkungen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

#### 3.1 Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 d)

Vermeidung

Eine Vermeidung ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht möglich. Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des schon heute planungsrechtlich gesicherten sonstigen Sondergebiets bestehen nicht. Um eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots zu ermöglichen, ist sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanung als auch des Bebauungsplans eine Durchführung der Planung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erforderlich.

Prüfung der Alternativen

**Ebene der 50. Änderung des Flächennutzungsplans / Flächenalternativen** – Da die Planung die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes ermöglichen soll, stehen keine Flächenalternativen zur Verfügung. Das überplante Grundstück ist aufgrund von Lage und Größe geeignet, eine Markterweiterung vorzunehmen. Es handelt sich bei dem gewählten Standort zudem um die einzige Potentialfläche innerhalb des im gemeindlichen Einzelhandelskonzepts ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Raumordnerisch und planungsrechtlich kann eine Weiterentwicklung daher nicht an anderer Stelle vorgenommen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich lediglich um eine kleinräumige Änderung. Alternativen innerhalb bestehender Sonderbauflächen sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

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

Minimierung

**Ebene des Bebauungsplans / Festsetzungen** – Zur Umsetzung der Planziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Erweiterungsbereich des Plangebiets ist derzeit nicht von einem Bebauungsplan erfasst, sondern als Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu bewerten. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist hier derzeit nicht umsetzbar. Der bestehende Standort hingegen ist planungsrechtlich gesichert. Der Standort wird in seiner Gesamtheit überplant, um die Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel einheitlich zu treffen und die neuen Baugrenzen nahtlos an den Bestand anzugliedern. An der Überbaubarkeit des Bestandsgebiets werden keine Änderungen vorgenommen.

Für den Erweiterungsbereich werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen. So wird auch hier ein hoher Versiegelungsgrad von bis zu 90% der Baufläche festgesetzt. Aufgrund des räumlich begrenzten Standorts bewertet die Gemeinde eine bestmögliche bauliche Ausnutzbarkeit höher, als den Erhalt eines höheren Anteils von unbebauten Freiflächen. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde voraussichtlich ein größeres Baugrundstück erforderlich machen, das in dieser Lage nicht zur Verfügung. Um das anfallende Oberflächenwasser schadfrei in den Wasserkreislauf zurückzuführen, wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, innerhalb derer eine Rückhaltemulde realisiert werden soll. Im Gegensatz zum bestehenden Plangebiet, in dem das Wasser unterirdisch gesammelt und gedrosselt abgeleitet wird, ist eine offene Sammlung mit möglicher anteiliger Versickerung als positiv für den Bodenhaushalt auch als das örtliche Kleinklima zu bewerten und trägt zudem Zum Erhalt nicht versiegelter Freiflächen bei. Die im Bestandsplan festgesetzten randlichen Eingrünungen werden übernommen und auch auf das Erweiterte Plangebiet übertragen, um eine begrünte Einfassung des Sondergebiets zu erreichen, die zumindest anteilig das Entstehen naturschutzfachlicher Qualitäten innerhalb der zukünftig dicht bebauten Fläche sicherstellt.

### 3.3 Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c)

Die Darstellung und Festsetzung der Sonderbaufläche bzw. des sonstigen Sondergebiets bereiten Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Planung wird ohne weitere Maßnahmen zu einem Werteverlust (Defizit) führen.

Es wird zwischen Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanebene unterschieden, die auch unterschiedliche Geltungsbereichsabgrenzungen aufweisen. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell<sup>25</sup> aus dem Jahr 2016.

Wertigkeit vor  
der Planung

Abb. 6 Biotoptypen und Wertpunkte vor der Planung – Flächennutzungsplanebene

Derzeitige Nutzung	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Locker bebautes Einzelhausgebiet (30 % Versiegelung)	OEL			
• Versiegelt	X	582	0,0	0
• Hausgärten	PH	1.358	1,0	1.358
<b>Summe</b>		<b>1.940</b>		<b>1.358</b>

Abb. 7 Biotoptypen und Wertpunkte vor der Planung – Bebauungsplanebene

Derzeitige Nutzung	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8 max. 90 % Versiegelung einschl. Überschreitung)				
• Versiegelt	X	18.279	0,0	0
• Unversiegelt	PH	2.031	1,0	2.031
Locker bebautes Einzelhausgebiet (30 % Versiegelung)	OEL			
• Versiegelt	X	582	0,0	0
• Hausgärten	PH	1.358	1,0	1.358
<b>Summe</b>		<b>22.250</b>		<b>3.389</b>

Aufgrund der bei der Begehung des Gebiets angetroffenen durchschnittlichen Wertigkeit und typischen Ausprägung des Einzelhandels- und Hausgartenbereichs wird auf eine kleinteiligere Differenzierung der Ausgangs-Biotoptypen verzichtet. Der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen sieht mit der Untergruppe der Biotopkomplexe und Nutzungstypen der Siedlungen einen Flächentyp vor, um Flächen wie Wohngrundstücke mit anteiliger baulicher und Gartennutzung kombiniert zu bewerten. Hierauf wird im Planfall zurückgegriffen.

Die teilweise Überplanung einer randlichen Eingrünungsfestsetzung am südlichen Plangebietsrand wird nachfolgend zusätzlich dargelegt und bilanziell bewertet.

Wertigkeit nach  
der Planung

Abb. 8 Biotoptypen und Wertpunkte nach der Planung – Flächennutzungsplanebene

Planziel	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Sonderbaufläche (GRZ 0,8 i. d. R. keine zusätzliche Überschreitung)				
• Versiegelt	X	1.552	0,0	0
• Unversiegelt	PH	388	1,0	388
<b>Summe</b>		<b>1.940</b>		<b>388</b>

25 Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016), Landkreis Osnabrück in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann

Abb. 9 Biotoptypen und Wertpunkte nach der Planung – Bebauungsplanebene

Planziel	Biotop-Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8m max. 90 % Versiegelung einschl. Überschreitung)	X	20.025	0,0	0
	PH	2.225	1,0	2.225
<b>Summe</b>		<b>22.250</b>		<b>2.225</b>

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung setzt am östlichen, südlichen und südwestlichen Gebietsrand Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Insgesamt werden rund 970 m<sup>2</sup> des sonstigen Sondergebiets von dieser Festsetzung überlagert.

Auch in der 4. Änderung werden Festsetzungen getroffen, die zum Teil dem Erhalt der in Folge des bisherigen Bebauungsplans entstandenen Gehölze dienen, insbesondere im Süden aber auch Neuanpflanzungen vorsehen, da mit der Verlagerung der Gebietsgrenze nach Süden Teile der bestehenden Festsetzungen überplant werden. In der 4. Änderung sind insgesamt 750 m<sup>2</sup> als Fläche für den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Damit entfallen durch die 4. Änderung 220 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche, was ergänzend zu dem flächenhaft ermittelten Ausgleich zu kompensieren ist.

Die Pflanzflächen waren entsprechend der Ausführungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 81 als Heckenanpflanzung aus einheimischen Sträuchern mit ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Als äquivalenter Biotoptyp wird hierfür ein „Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten“ (BZE) angenommen, für das im Osnabrücker Kompensationsmodell eine Wertspanne von 1,0–1,5 Werteinheiten angegeben wird. Da mit der 4. Änderung der Teil überplant wird, in dem auch mehrere hochstämmige Hainbuchen vorhanden sind, wird der höchste Wertfaktor von 1,5 angesetzt. Der Verlust von 220 m<sup>2</sup> des Pflanzgebots bzw. Pflanzershalts ist somit mit 220 m<sup>2</sup> \* 1,5 WE = 330 Werteinheiten auszugleichen.

Saldo der  
Bewertung

Abb. 10 Saldo – Flächennutzungsplanebene

	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	1.940	1.358
Summe nach dem Eingriff	1.940	388
<b>Saldo</b>		<b>-970</b>

Abb. 11 Saldo – Bebauungsplanebene

	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	22.250	3.389
Summe nach dem Eingriff	22.250	2.225
<b>Saldo</b>		<b>-1.164</b>

Es ergibt sich ein durch die Planung ausgelöstes Defizit von 970 Wertpunkten auf Flächennutzungsplanebene und ein Defizit von 1.164 Wertpunkten auf Bebauungsplanebene (flächenartige Berechnung). Der höhere Wert für den Bebauungsplan ist auf die im Planfall hohe zulässige Gesamtversiegelung von bis zu 90% der Fläche zurückzuführen. Zusätzlich sind 330 Wertpunkte aufgrund des Verlustes von 220 m<sup>2</sup> von bisher für randliche Anpflanzung vorgesehenen Flächen zu berücksichtigen. Insgesamt löst die Planung (Bebauungsplanebene) damit eine Kompensationserfordernis von 1.494 Wertpunkten aus. Das ermittelte Wertdefizit wird extern ausgeglichen.

Kompensation

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf gemeindlichen Flächen umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt zu diesem Zweck an der *Oldenburger Straße* über Flächen, die als Kompensationsflächenpool genutzt werden. Dies befindet sich an der *Oldenburger Straße*, nördlich der *Möwenstraße*. Das ermittelte Kompensationserfordernis von insgesamt 1.494 Wertpunkten kann innerhalb des Kompensationsflächenpools bestehend aus dem Flurstück Nr. 164/17, Flur 16, umgesetzt werden. Auch auf diesen Flächen wird artenarmes Intensivgrünland in artenreiches mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte/auf Hochmoor entwickelt (Extensivierung). Es

werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden.

Abb. 12 Übersichten über die Flächen des Kompensationspools der Gemeinde an der Oldenburger Straße / nördlich der Möwenstraße



Quelle: Gemeinde BarBel / Luftbild LGLN

Abb. 13 Kompensationsflächenpool, Bereich „Oldenburger Straße/nördlich Möwenstraße“ – Gesamtes Aufwertungspotential

Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Biotoptyp Bestand	Wertfaktor	Wertpunkte	Biotoptyp Planung	Wertfaktor	Wertpunkte	Aufwertung/ Wertpunkte insg.
164/17	15.072	GIH	1,5	22.608	GMF	2,5	37.680	15.072
164/17	39.369	GIA	1,3	51.180	GMF	2,5	98.423	47.243
164/17	420	TFZ	0,1	42	TFZ	0,1	42	0
							Bonus <sup>26</sup>	16.332
<b>Summe Wertpunkte Aufwertung</b>								<b>78.647</b>

Abb. 14 Im Kompensationsflächenpool „Oldenburger Straße/Nördlich Möwenstraße“ verbleibende Wertpunkte

<b>Ausgangswert (Summe Wertpunkte Aufwertung)</b>	<b>78.647</b>
Bebauungsplan Nr. 97 (2016)	8.442
Bebauungsplan Nr. 106 (2020)	7.543
Bebauungsplan Nr. 111 (2023)	12.090
Bebauungsplan Nr. 109 (2023)	410
Bebauungsplan Nr. 81, 4. Änderung mit 1. Erweiterung (2023)	1.494
<b>Verbleibende Wertpunkte</b>	<b>48.668</b>

26 Da die Fläche > 5,0 ha ist, wird die Fläche von Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde, Herr Kosanke (15.02.2016) als Flächenpool angesehen, für den ein Bonus von 0,3 WE/m<sup>2</sup> (Aufwertung bis zu einer Wertstufe von 2,8 WE/m<sup>2</sup>) gewährt werden kann. Der Bonus beträgt 16.332 WE.

Mit den benannten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen können die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die verbleibenden 48.668 Wertpunkte können in anderen Planverfahren zum Ausgleich herangezogen werden.

## 4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)

### 4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 a)

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.

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 b)

Die Umsetzung der jeweiligen Minimierungsmaßnahmen muss den Planvorgaben und der Genehmigung in Umfang und Qualität entsprechen, um eine Wirksamkeit zu gewährleisten. Einer systematischen Überprüfung der korrekten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen soll die für die Genehmigung des Eingriffes zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen überprüfen.

Die Gemeinde wird eine Durchführungskontrolle der Maßnahmen zu gegebener Zeit durchführen. Ebenso wird nach zwei bis drei Jahren eine Wirkungskontrolle (Funktionskontrolle) durchgeführt. Soweit Unklarheiten oder Verstöße gegen die Auflagen für die Gemeinde erkennbar werden, wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises in Kenntnis gesetzt und um Mithilfe gebeten.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c)

Die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81 „BarBel (Krumme Kamp)“ passt die Festsetzungen eines bestehenden Einzelhandelsstandortes an und erweitert dieses um ein südlich angrenzendes Hausgartengrundstück. Die parallel durchgeführte 50. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich den im Süden gelegenen Erweiterungsbereich, der als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt wird.

Da mit der Planänderung nur solche Flächen erfasst werden, die schon heute in intensiver baulicher Nutzung befindlich sind, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter eher wenig erheblich.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Planung berührt, aufgrund des festgestellten durchschnittlichen Bestandes jedoch nur nachgeordnet. Es werden keine Bereiche mit besonders hohen Wertigkeiten überplant. Zufallsfunde besonders geschützter Artvorkommen wurden im Plangebiet nicht gemacht. Die Festsetzung randlicher Eingrünungen und einer Fläche für die Wasserwirtschaft am südlichen Gebietsrand stellen sicher, dass im Übergangsbereich zu den angrenzenden Flächen mindestens anteilig Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. gepflanzt werden.

Die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft werden von der Planänderung nur geringfügig berührt. Es sind bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima und den Boden zu erwarten. Da das Plangebiet jedoch auch im Bereich der Erweiterungsfläche schon Bebauung und Bodenversiegelung aufweist, sind diese Effekte gering. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist das Planvorhaben flächensparsam und greift auf bestehende Strukturen (z. B. Erschließungsstraßen, Parkplatzflächen

usw.) zurück, so dass die verfolgten Planziele mit einem geringen Anteil zusätzlicher Bebauung erreicht werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können mit Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung minimiert werden. Es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, innerhalb derer eine Fläche zur Regenrückhaltung mit anteiliger Versickerung vorgesehen werden soll. Der Bereich ist so dimensioniert, dass die durch die zusätzlich versiegelte Fläche ausgelösten Veränderungen auf den Wasserhaushalt hier ausgeglichen werden können.

Für das Landschaftsbild werden in der vollständig überbauten, innerörtlichen Lage keine Veränderungen ausgelöst. Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht bekannt.

Um auszuschließen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen durch Gewerbelärm kommt, kann die Anlieferung von Waren im Bereich der vorgesehenen Markterweiterung nur in den Tageszeiträumen, nicht aber in der Nacht stattfinden.

Die Schwere des Eingriffs wurde bilanziell ermittelt. Das mit der Planung ausgelöste Defizit kann nicht vollständig im Plangebiet abgegolten werden. Als Ausgleichsfläche wird der gemeindliche Kompensationspool „Oldenburger Straße/nördlich Möwenstraße“ vorgesehen, in dem ausreichend Wertpunkte zur Verfügung stehen.

#### 4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d)

Für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen als wesentliche Grundlagen herangezogen:

- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Cloppenburg, 1998
- Landschaftsplan, Gemeinde BarBel, 1994
- Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Cloppenburg, 2005
  
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Olaf v. Drachenfels, März 2021
- Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016), in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
  
- Dipl.-Ing. A. Jacobs, Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, Ord. Nr. 23 05 2996, 08.05.2023
- Wessels und Grünefeld – Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung, März 2023
- Ingenieurbüro Norman Jungebloed GmbH, Projekt Nr. 23.1098, 03.04.2023



Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH Oldenburg, den	Unterschrift
Gemeinde BarBel, den	Bürgermeister / Unterschrift

-----