

# Gemeinde Barßel

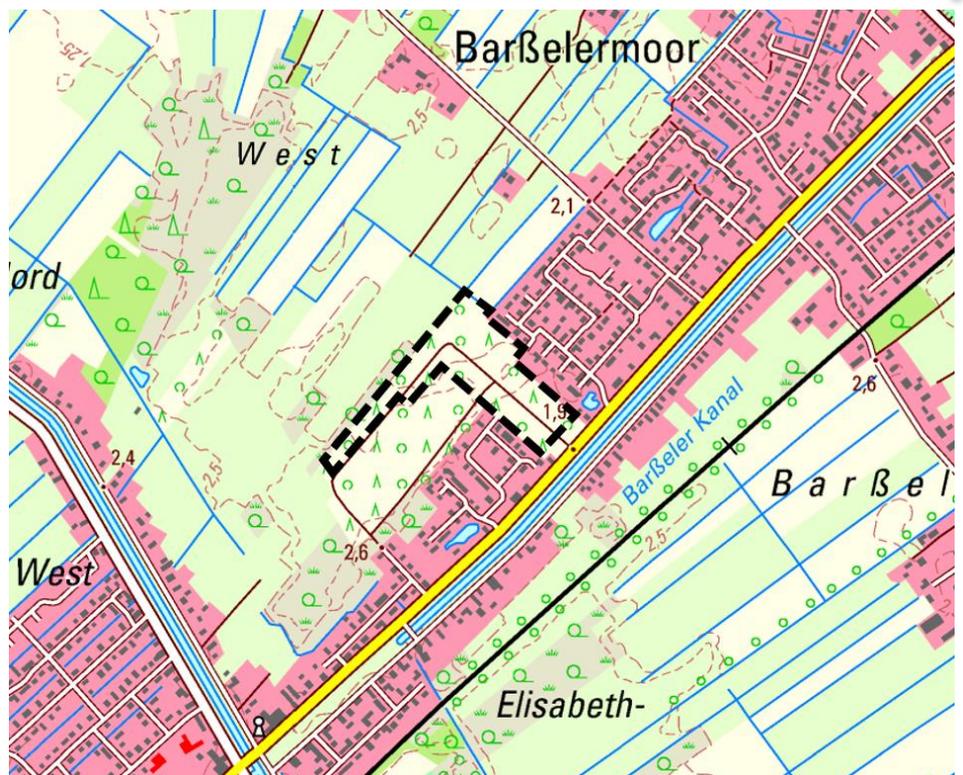
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### 45. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren  
mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“



Bildquelle: LGLN 2020

Abschrift

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	4
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	5
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	6
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	6
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	6
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	7
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	7
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	13
3.9	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	15
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	16
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	16
3.12	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	16
3.13	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.....	17
3.14	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.....	17
4	Inhalte der Planänderung .....	17
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren .....	18

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

#### Anlass

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbauvorhaben planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Die Flächen wurden in allen Gemeindeteilen schnell vermarktet. Weiterhin ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde sehr hoch. Aus diesem Grund wurde von einem Vorhabenträger das Interesse der Entwicklung eines weiteren Wohngebiets auf einer bislang als Baumschule genutzten Fläche an die Gemeinde herangetragen. Das Areal liegt an der *Hauptstraße* im Gemeindeteil Barbelermoor. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind in langjähriger Nutzung als Wohngebiete. Die Planung soll dazu beitragen, der über alle Gemeindeteile hinweg konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Das Plangebiet liegt mit etwa 1,5 - 2 km Entfernung nah zum Ortskern. Bildungs-, Gesundheits- und Kulturangebote können auf kurzen Wegen erreicht werden, ebenso die Nahversorgung. Die Gemeinde unterstützt daher den Entwicklungsvorschlag.

#### Ziel

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W). Damit wird ein Lückenschluss entlang der *Hauptstraße* erreicht. Die angrenzenden Lagen sind bereits entsprechend dargestellt. Zusätzlich wird am Übergangsbereich zwischen offener Kulturlandschaft und Siedlungs- bzw. Baumschulflächen eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt. Hier soll, anschließend an bestehende Gehölzstrukturen, der Ausgleich der Planung umgesetzt werden.

#### Planerfordernis

Der Änderungsbereich wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Umsetzung der Planziele ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“ aufgestellt.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 108 "Barbelermoor – Hauptstraße" wurde am 26.08.2020 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel gefasst. Der Änderungsbereich wurde mit Beschluss vom 04.10.2021 um den Bereich der Maßnahmenfläche im Nordwesten erweitert. Mit Beschluss vom 30.03.2022 (Rat) wurde eine zweite Erweiterung um eine Gehölzfläche im Norden vorgenommen, die ebenfalls als Maßnahmenfläche dargestellt wird.

### Lage und Größe

Das Plangebiet gehört zum Gemeindeteil Barbelermoor. Es wird über die *Hauptstraße* erschlossen, die in Richtung Norden zum Ortskern der Gemeinde und in Richtung Süden in den Gemeindeteil Elisabethfehn-West führt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 68.240 m<sup>2</sup>.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 45. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

### Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung in Nähe zum Ortskern und guter (Nah-)Verkehrsanbindung berücksichtigt.

### Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>2</sup> weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Barbel gegeben. Die abgeschlossenen Planverfahren mit der jeweils in kurzer Zeit zu verzeichnenden vollständigen Auslastung sowie die anhaltend hohe Nachfrage bei der Gemeinde, aber auch bei privaten Vorhabenträgern, dokumentieren den großen Bedarf an Wohnraum im gesamten Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet Barbels ist vollständig als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Der Planung eines Wohngebietes steht dies nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet selbst im Gemeindeteil Barbelermoor werden keine weiteren spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen.

Das RRÖP sieht für Siedlungsbereiche eine Einbindung mit Gehölzpflanzungen gegenüber der freien Landschaft vor. Der Flächennutzungsplan trifft keine kleinteiligen Festsetzungen für spezifische Maßnahmen. Mit der im Nordwesten vorgesehene Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft wird jedoch die Ausbildung einer größeren Grünfläche gegenüber der offenen Kulturlandschaft

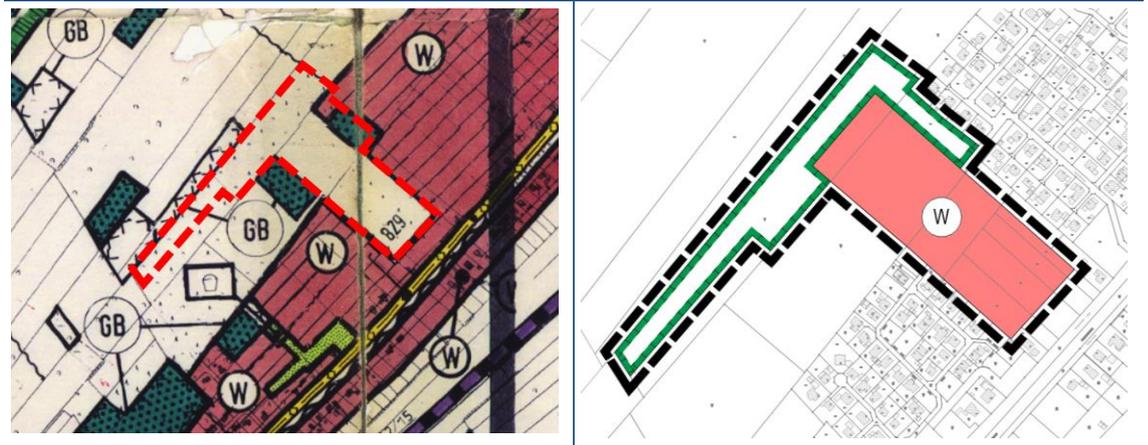
1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

vorbereitet, so dass der Belang auf Ebene des Flächennutzungsplans berücksichtigt ist. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbel** stellt den Änderungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dar. Eine kleine Teilfläche zwischen dem Änderungsbereich und der *Hauptstraße* ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt und daher von der Änderung ausgenommen. Im Nordosten wird eine angrenzende Gehölzfläche mit in den Änderungsbereich aufgenommen. Der Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan teilweise als Waldfläche, untergeordnet aber auch als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig ist eine einheitliche Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel und der geplanten 45. Änderung



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der *Hauptstraße* und des *Barbeler Kanals* und wurde zuletzt als Baumschule genutzt. Im Norden und Süden grenzen Wohngebiete mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung an. Im Nordwesten liegen Grünlandflächen sowie ein Gehölz, das der bestehende Flächennutzungsplan als besonders geschütztes Biotop ausweist.

Planung

Die im geltenden Flächennutzungsplan als „Aussparung“ zwischen den umliegenden Wohnbauflächen gelegene landwirtschaftliche Fläche soll zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im nordwestlichen Teil des Gebiets ist vorgesehen, eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft darzustellen, die dem Ausgleich dienen soll. Das Gebiet bereitet so den Lückenschluss zwischen der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße vor und sichert gegenüber dem Landschaftsraum einen begrünten Abschluss.

Berührte Belange

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

Abb. 3 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 45. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der techn. Versorgung	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

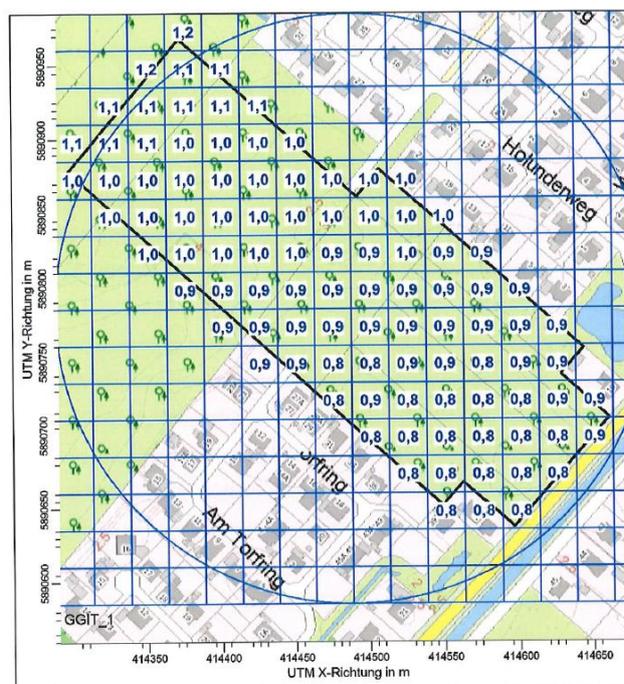
### 3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Im Nordwesten reichen Grünland- und Ackerflächen bis an das Plangebiet heran. Im weiteren Umfeld finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets mit diesen auszuschließen, wurde durch die Landwirtschaftskammer<sup>3</sup> eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme nach Maßgaben der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) abgegeben.

Abb. 4 Ermittelte Geruchsimmissionen innerhalb des Änderungsbereichs in Prozent der Jahresstunden



Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet findet sich nur ein tierhaltender Betrieb (östlich gelegen), nördlich befindet sich eine weitere Anlage, die jedoch mehr als 600 m entfernt liegt und keinen relevanten Einfluss auf den Geltungsbereich hat.

Die immissionsschutzfachliche Stellungnahme weist nach, dass der nach GIRL zulässige Immissionswert für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden im Geltungsbereich deutlich unterschritten wird (maximal 1,2% am nördlichen Gebietsrand). Die mit der 45. Änderung des FNP's vorbereitete Entwicklung von Wohnnutzungen ist damit hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch) konfliktfrei möglich.

Immissionen-Verkehr

Auch Verkehrslärm kann erhebliche Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auslösen. Von der südöstlich des Änderungsbereichs gelegenen *Hauptstraße (L 829)* könnten aufgrund der überörtlichen Bedeutung und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen potentiell Emissionen auf das Gebiet einwirken.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans reicht nicht bis unmittelbar an die *Hauptstraße* heran. Die direkt angrenzenden Flächen sind schon heute als Wohnbauflächen dargestellt. Wie die umliegenden, realisierten Planvorhaben zeigen, wirkt in der Regel bereits nach wenigen Grundstückstiefen kein erheblicher Verkehrslärm mehr auf die Wohngebiete ein. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann in Kenntnis der detaillierten Festsetzungen geprüft werden, ob ggf. Maßnahmen des Schallschutzes in der Planung zu berücksichtigen sind. Für die vorbereitende Planung sind keine unüberwindbaren Hindernisse erkennbar. Die Darstellung von Wohnbaufläche steht Schutzmaßnahmen nicht entgegen. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse lassen sich

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: B-Plan Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“, hier: Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen nach Maßgabe der GIRL, 10.03.2021

sicherstellen. Die Planung löst keine unüberwindbaren erheblichen Beeinträchtigungen aus, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange berücksichtigt.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebiete in den unterschiedlichen Gemeindeteilen entwickelt. Sowohl für die Flächen, die von der Gemeinde selbst vermarktet wurden, als auch die privater Vorhabenträger, besteht eine hohe Nachfrage, die das Angebot weiterhin überstieg. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, weitere Wohnbaupotentiale zu aktivieren und geeignete Flächen einer Entwicklung zuzuführen. Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Barbelermoor, zwischen dem Ortskern Barbel und dem Gemeindeteil Elisabethfehn an der *Hauptstraße*. Die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen befinden sich schon heute in wohnbaulicher Nutzung. Das Gebiet ist für eine Fortführung der Wohnbauentwicklung günstig gelegen. Das gesamte Gemeindegebiet kann auf kurzen Wegen erreicht werden.

Detaillierte Aussagen über die zulässigen Bauformen, die bauliche Dichte usw. werden auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung nicht getroffen. Es ist aufgrund der Lage des Gebiets und der umliegenden Bebauung jedoch davon auszugehen, dass mehrheitlich kleinteilige Wohnbebauung ermöglicht werden soll. Den Erfahrungen der vorangegangenen Entwicklungen nach sprechen solche Gebiete in Barbel breite Bewohnerstrukturen an. Nähere Festsetzungen können hierzu nur im Bebauungsplan getroffen werden, der bei Bedarf auch eine Feinsteuerung oder eine gebietsinterne Staffelung ermöglicht. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

### 3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Der Ortskern der Gemeinde liegt etwa zwei Kilometer nordöstlich des Plangebiets. Alle Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens, medizinische Einrichtungen und Bildungsangebote der Gemeinde sind damit gut und auf kurzen Wegen zu erreichen. Einzelhandelsangebote stellen die Nahversorgung sicher. Im etwa 1 km südwestlich gelegenen Gemeindeteil Elisabethfehn finden sich ebenfalls ein Kindergarten und die Grundschule Elisabethfehn.

Die Darstellung von Wohnbaufläche steht dem Entstehen von kleinen, der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen für z. B. kulturelle, soziale, gesundheitliche oder auch sportliche Zwecke nicht entgegen. Den Erfahrungen anderer Wohngebiete nach ist davon auszugehen, dass die Bedürfnisse mit den gemeindlichen Angeboten gut gedeckt werden können. Die Gemeinde behält die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Hinblick auf die Nachfrage nach Kindergarten- und Schulplätzen dauerhaft im Blick und wird bei erkanntem Bedarf die ihr zur Verfügung stehenden Steuerungsmöglichkeiten ergreifen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche ist nicht von einer solchen Zunahme von Bewohnern zu rechnen, als dass hiervon unmittelbare Beeinträchtigungen für die Gemeinde zu erwarten sind oder entsprechende Kapazitätsanpassungen kurzfristig notwendig werden. Die Belange finden Berücksichtigung.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die nordwestlich der *Hauptstraße* gelegenen Flächen sind, mit Ausnahme des Änderungsbereichs, vollständig in wohnbaulicher Nutzung. Von Elisabethfehn bis zum Barbeler Hafen zieht sich ein geschlossenes Siedlungsband, in dem die Baumschulnutzung die einzig größere Unterbrechung darstellt. Mit den Planungen der vergangenen Jahre wurde die Bebauung entlang der Hauptstraße sowohl von Norden (zuletzt B-Plan Nr. 68, 1999) als auch von Süden (zuletzt B-Plan Nr. 88, 2013) immer weiter fortgeführt. Die benachbart zum Änderungsbereich entstanden Gebiete halten dabei beide bereits Anbindungsmöglichkeiten in Richtung des jetzigen Plangebiets vor. Eine Bebauung

wurde als langfristige Perspektive vorgesehen, wenngleich sie (bis auf die Flächen unmittelbar an der Hauptstraße) bislang nicht Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Infolge der nun vorgesehenen (Teil-)Aufgabe der hier bislang ansässigen Baumschulnutzung soll das übergeordnete Planungsziel formell angepasst und dazu der Flächennutzungsplan geändert werden. Wie auf den angrenzenden Flächen wird Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ziel ist die Fortführung der kleinteiligen, wohnbaulichen Strukturen. Gemischte oder sogar rein gewerbliche Nutzungen werden an dieser Stelle aufgrund der wohnbaulichen Nachbarschaft, der Lage und auch der Nachfrage im Gemeindegebiet nicht als zielführend erachtet.

Ergänzend zur Wohnbaudarstellung wird entlang des nordwestlichen Gebietsrandes eine großflächige Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan aufgenommen. Auch hier handelt es sich um eine (ehemalige) Baumschulfläche, die zukünftig als Kompensationsbereich für das Plangebiet genutzt werden soll. Nordwestlich an den Bereich grenzt schon heute eine hochwertige Gehölzstruktur an. Im Flächennutzungsplan ist dieser außerhalb des Plangebiets gelegene Baumbestand als besonders geschütztes Biotop dargestellt. Zusammen mit der neuen Maßnahmenfläche wird so ein deutlicher eingegrünter Siedlungsrand ausgebildet.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine kleinteiligen Festsetzungen hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung, der Bebauungsdichte oder der baulichen Gestaltung getroffen. Diese Aspekte sind bei Bedarf im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die getroffene Flächendarstellung steht einer ortsteilverträglichen Entwicklung nicht entgegen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

#### § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

#### Baukultur

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche nicht möglich. Auch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, bereitet jedoch eine wohnbauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine weiteren Vorgaben getroffen werden.

#### Baudenkmal

Im Umfeld des Plangebiets finden sich keine denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekte.

#### Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auch im Bereich der angrenzenden Baugebiete sind bei den Baumaßnahmen keine Funde zutage getreten.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

#### Ortsbild

In Folge der Planung ist vom Entstehen von Wohngebäuden auszugehen, wie sie bereits heute auf den umliegenden Flächen errichtet wurden. Die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sind mehrheitlich mit kleinteiligen Wohngebäuden bebaut, die sich in der Regel als Einfamilien-, z. T. auch als Doppelhäuser darstellen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und Bauformen getroffen. Diese sind nur auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich, wobei eine Orientierung am Bestand zu erwarten ist.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

#### § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

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

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

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

Schutzgut Tiere /  
Pflanzen /  
Artenschutz

Die Planung bereitet mit der Darstellung von Wohnbaufläche die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von insgesamt etwa 39.460 m<sup>2</sup> Fläche vor. Weitere 28.780 m<sup>2</sup> werden als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt und so dauerhaft als Bereiche für eine ökologische Entwicklung gesichert.

Überplant werden Baumschulflächen. Die Nutzungsintensität der Flächen variiert, es finden sich sowohl Bereiche, auf denen auch in jüngerer Vergangenheit noch aktive Baumschulnutzungen betrieben wurden (Entnahme von Pflanzen), aber auch Flächen, die weniger regelmäßig bewirtschaftet wurden. Das Gebiet wird von unbefestigten Wirtschaftswegen durchzogen, vereinzelt finden sich kleinere Gräben. Es bestehen punktuell Baumgruppen sowohl aus Baumschulbeständen (u. a. Kiefern), als auch einige Einzelbäume, die nach Einschätzung des Umweltberichts nicht aus der Baumschulnutzung hervorgegangen sind. Im Norden des Änderungsbereichs, der zukünftig als Maßnahmenfläche festgesetzt werden soll, wurden zum Teil Moordegenerationsflächen kartiert, die, geprägt von der vorherigen Nutzung, aber ebenfalls mit nicht standortgerechtem Bewuchs und mooruntypischen Pflanzenstrukturen durchzogen sind.

Das Areal ist durch die wirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen in Hinblick auf die natürliche Entwicklung und Störungen als vorbelastet zu bewerten, wenngleich sich stellenweise auch wertvollere Strukturen entwickelt haben. Nördlich und südlich grenzen Wohnbaustrukturen mit Hausgartenbereichen an das Plangebiet an. Im Norden, außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich zudem ein Pionier- und Sukzessionswald, im Westen werden Flächen weiterhin als Baumschule bewirtschaftet und im Nordwesten, im Übergang zur offenen Kulturlandschaft, grenzt eine Moorwald-Fläche an.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet sowohl eine Überformung ehemaliger Baumschulflächen vor, sichert aber auch Teilbereiche für eine naturschutzfachliche (Weiter-) Entwicklung. Es sind Veränderungen sowohl für die Schutzgüter Pflanzen als auch Tiere durch die Überplanung von Habitaten eintreten.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Auf den Moordegenerationsflächen wurden kleinflächig Vorkommen der gefährdeten Pflanzenarten Glockenheide und Wollgras festgestellt. Die Bereiche fallen in die zukünftige Darstellung der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft, so dass von einem dauerhaften Erhalt bzw. sogar einer Weiterentwicklung dieser Strukturen ausgegangen werden kann. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf im Gebiet vorkommende Tiere können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung kann geprüft werden, welche prägenden Strukturen (z. B. Altbäume) durch Aufnahme in den Plan dauerhaft gesichert werden können. Wenn Gehölzentfernungen erforderlich werden, sind diese nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis September) auszuführen. Vor der Entfernung von Gehölzen sind diese fachkundig auf mögliche Habitate zu überprüfen.

Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung hochwertiger Grünstrukturen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entstehen Flächen, die für die unmittelbar vom Eingriff betroffenen Arten Ausgleich bieten können. Die Planung bereitet Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vor, die aber mit geeigneten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Planung in ihrer Erheblichkeit abgemindert werden können. Unüberwindbare Konflikte stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Barbel ist bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Die Entwicklung des Wohnungsmarkts der letzten Jahre und die bis heute hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt jedoch einen Nachfragüberhang, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Es stehen keine Konversions- oder Umnutzungsflächen im Gemeindegebiet

zur Verfügung. Die bestehenden Wohnbaulagen einschließlich der Neuplanungen der vergangenen Jahre sind fast vollständig bebaut oder an private Bauleute verkauft. Wohnraumpotentiale bestehen nur noch vereinzelt, was den Nachfragedruck jedoch nicht mindern kann.

Um dieser Nachfrage entgegenzuwirken, wird daher keine Alternative zur Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erkannt. Der Änderungsbereich ist insgesamt etwa 68.240 m<sup>2</sup> groß und untergliedert sich in eine 39.460 m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche und in ein rund 28.780 m<sup>2</sup> großes Ausgleichsareal (Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft). Das für die Wohnnutzung vorgesehene Areal weist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und verkehrlichen Erschließung eine sehr gute Eignung für weitere Wohnbauvorhaben auf. Nordöstlich und südwestlich schließen Bestandswohngebiete an. Der Gemeinde ist das konkrete Entwicklungsinteresse eines Vorhabenträgers bekannt. Die Fläche steht für die Entwicklung kurzfristig zur Verfügung, da die bisher praktizierte Baumschulnutzung nicht fortgeführt werden soll. Der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche weist punktuell bereits hochwertigere Strukturen auf und grenzt zudem an eine im bestehenden Flächennutzungsplan als geschütztes Biotop ausgewiesene Gehölzstruktur an. Die bestehenden naturschutzfachlichen Qualitäten können so gestärkt und erweitert werden, was aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft als positiv zu bewerten ist.

Die Planung entzieht knapp 6,4 ha der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Davon werden knapp 4,0 ha mit der Darstellung von Wohnbaufläche für eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Der übrige Flächenanteil wird als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dauerhaft von Bebauung freigehalten, was hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als positiv zu erachten ist. Sowohl die Nutzungsänderung und der so von der Planung ausgelöste Flächenentzug für die Landwirtschaft als auch die erstmalige Inanspruchnahme als Bauland lösen jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche aus.

Eine Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets ist in Ermangelung besser geeigneter Ausweichflächen nicht möglich. Alle Alternativflächen würden wahrscheinlich in vergleichbarem Umfang erstmalig unbebaute Flächen in Anspruch nehmen. Die Gemeinde gewichtet das Planziel der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auf dieser tatsächlich auch zur Verfügung stehenden und günstig gelegenen Fläche höher, als die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

#### Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Die Gemeinde Barbel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht wie etwa beim Schutzgut Wasser mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann z. B. die Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades zur Minderung der Eingriffsschwere beitragen.

Die übergeordneten Planungsziele der Gemeinde werden im Planfall den ermöglichten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vorangestellt. Es ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Abminderung der Eingriffsschwere getroffen werden können. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt.

Der Änderungsbereich wird in der Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (2018) als Niedermoorfläche dargestellt. Die Darstellung erfasst auch weite Teile der nordwestlich anschließenden Kulturlandschaft. Es handelt sich um eine großflächige Ausweisung weiter Teile des nördlichen Gemeindegebiets.

Abb. 5 Abb.: Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (LBEG / nibis-Kartenserver, 2021 – Auszug)



Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) definiert unter Punkt 3.1.1.-05 folgenden Grundsatz der Raumordnung: „Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden.“

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen langjährig landwirtschaftlich als Baumschule genutzten Bereich, der unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt. Die intensiver Flächenbewirtschaftung, die im Bereich der Baumschule auch mit einer Entwässerung des Bodens einherging, lässt Beeinträchtigungen der Speicherfunktion erwarten.

Studien zeigen, dass bei landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- und Grünlandfläche die Klimawirksamkeit der Niedermoorflächen im Gegensatz zu naturnahen Bereichen höher ist und keine neuen zusätzlichen klimawirksamen Stoffe in diesen gebunden werden<sup>4</sup>. Zu den Auswirkungen von Baumschulnutzungen sind der Gemeinde keine Studien bekannt, wobei jedoch ähnliche Effekte anzunehmen sind. Trotzdem kommt diesen Böden eine Bedeutung als Speicher zu. Bei einer Überformung der Flächen ist von einem weiteren Verlust der Speicherfunktion auszugehen.

Im vorliegenden Planfall werden keine Alternativen zur Flächeninanspruchnahme erkannt. Zur Umsetzung des Planziels – die Entwicklung neuer Wohnbauflächen – werden in allen Gemeindeteilen Entwicklungsflächen benötigt. Das gewählte Plangebiet schafft den Lückenschluss zwischen den heute bereits wohnbaulich genutzten Lagen. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, Querverbindungen sind in den Bestandsgebieten vorgesehen. Im gesamten Gemeindegebiet ist ein großer Teil der unbebauten Flächen als kohlenstoffreicher Boden mit Bedeutung für die Klimaschutz auf (ehemalige Moorflächen) klassifiziert. Im Planfall wird daher in Ermangelung besser geeigneter Alternativflächen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor den Zielen des Bodenschutzes, insbesondere in Hinblick auf die Speicherfunktion für klimarelevante Stoffe, gegeben.

Auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung kann z. B. mittels Festsetzung des maximalen Versiegelungsgrades oder der Freihaltung von Flächen von Bebauung dafür Sorge getragen werden, dass möglichst hohe Anteile des Bodens erhalten bleiben. Die Darstellung der Maßnahmenfläche von Natur und Landschaft im Nordwesten lässt den dauerhaften Erhalt als Grünfläche erwarten. Nach Ausführungen des Umweltberichts sollen hier u. a. natürliche Gehölzentwicklungen, wie bereits auf der angrenzenden Fläche vorhanden, realisiert werden. Solche Maßnahmen tragen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen bei. Gehölze binden zudem ihrerseits Kohlenstoff und können so zumindest zu einem anteiligen Ausgleich des Eingriffs beitragen.

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im parallel erstellten Bebauungsplan, können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Etwa über die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen abmildern. Festsetzungen zu Gebäudeformen und deren Ausrichtung können z. B. die Nutzung erneuerbarer

4 vgl. Trepel, M.: Zur Bedeutung von Mooren in der Klimadebatte, in: Jahresbericht 2007/2008 Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein, S. 61 ff.

Energien begünstigen, was sich auf übergeordneter Ebene positiv auf die Belange von Luft und Klima auswirken kann.

Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen. Alternativflächen mit voraussichtlich deutlich geringeren Auswirkungen (z. B. Reaktivierung brachgefallener Flächen, Nachverdichtung o. ä.) stehen nicht zur Verfügung. Überörtlich bedeutsame Frischluftschneisen oder ähnliche Flächen werden nicht überplant, weshalb die verbleibenden Beeinträchtigungen in der Abwägung hinter dem Planziel zurückgestellt werden.

Schutzgut  
Wasser

Für das Schutzgut Wasser kann angenommen werden, dass die mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Planziele keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen auslösen. Es werden keine bedeutsamen Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. zur Versickerung oder lokalen Rückhaltung von Oberflächenwasser, nicht entgegen. Diese können allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden. In der Regel ist dies innerhalb von Baugebieten problemlos möglich.

Schutzgut  
Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist langjährig anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet weist derzeit mit einer Baumschulnutzung eine besondere Nutzungsform innerhalb der Kulturlandschaft auf, der keine übergeordnete Bedeutung oder Wertigkeit zukommt. Zudem wirkt sich die unmittelbare Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten als eindeutige bauliche Vorbelastung aus.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die angrenzenden Flächen schon heute als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung nimmt den Lückenschluss zwischen diesen Flächen vor. Bedeutende Blickbeziehungen oder Verbindungen zwischen dem Siedlungsraum und der offenen Landschaft werden dabei allerdings nicht überplant. Die bisherige Nutzung der Fläche als Baumschule bildete keine offenen Sichtbeziehungen aus. Durch Anpflanzungen, temporäre Bodenablagerungen und regelmäßig wechselnden Bewuchs war die Fläche zwar als unbebaut, aber trotzdem einer intensiven Bewirtschaftung unterliegend wahrnehmbar. Eine Bebauung wird damit zwar das Erscheinungsbild aus Blickrichtung der *Hauptstraße* verändern, aber nicht in einer erheblichen Weise beeinträchtigen. Die Flächen unmittelbar entlang der *Hauptstraße* sind bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, so dass die aus dieser Blickrichtung zu erwartende Ausbildung einer durchgehenden Bebauung schon heute möglich wäre.

Um aus Richtung Norden, und damit aus der freien Kulturlandschaft heraus, dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die neue Bebauung kommt, wird in diesem Bereich eine Ausgleichs- und Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit einer Breite von minimal rund 43 m, stellenweise sogar bis knapp 70 m, wird ein breiter Grünsaum geschaffen, der sowohl die Bauflächen gegenüber der offenen Landschaft abschirmt, aber auch daran angrenzend eine naturnahe Entwicklung der heutigen Baumschulflächen vorbereitet. Westlich des Änderungsbereichs liegt dabei schon heute ein lineares Gehölz (Moorwald), das zu weiten Teilen eine Abschirmung des Plangebiets vornimmt, und das im Bereich der Maßnahmenfläche durch Entwicklungsmaßnahmen weiter gestärkt wird.

Auch wenn der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen und Regelungen bezüglich hinsichtlich herzustellender Anpflanzungen trifft, bereitet die Darstellung einer Maßnahmenfläche das Entstehen einer großflächigen Eingrünung des Plangebiets vor. Zwischen der nördlich angrenzenden, weitläufigen Kulturlandschaft und den Wohnbaulagen (sowie den verbleibenden Baumschulnutzungen im Westen) wird die Ausbildung eines klaren Grünsaums begünstigt, der sowohl naturschutzfachlich als auch in Hinblick auf das Landschaftsbild hochwertige Bereiche entstehen lässt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden damit weitgehend abgemindert. Ob darüber hinaus innergebietliche prägende Strukturen wie Einzelbäume zu erhalten sind, kann nur auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan bereitet keine Entwicklungen vor, die unüberwindbare Konflikte mit den Belangen des Landschaftsbildes auslösen.

Vermeidung /  
Minimierung /  
Ausgleich

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Bei einer Prüfung auf Grundlage der heutigen Flächennutzung, mit dem Ziel, hier Wohnbauflächen sowie Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft darzustellen, zeigt sich, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Gebiets erreicht werden kann. Es handelt sich dabei jedoch um einen vereinfachten Bewertungsansatz der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Berechnung setzt dabei die maximal zulässige Versiegelung von bis zu 60 % für die Wohnbaufläche (GRZ 0,4 einschl. maximal nach BauNVO zulässiger Überschreitung) an. Innergebietliche Abminderungsmaßnahmen, kleinteilige Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen innerhalb der Wohnbauflächen usw. werden nicht berücksichtigt.

Für den parallel erstellten Bebauungsplan wird hingegen eine flächengenaue Bewertung vorgenommen. Als Grundlage wurden in mehreren Vor-Ort-Terminen die anzutreffenden Biotoptypen erfasst und kartiert. Es zeigt sich eine kleinteilige Struktur im Bestand mit sowohl eher wertarmen, intensiv genutzten Baumschulbereichen, als auch hochwertigeren Flächen. In Kenntnis der genauen Festsetzungen, der gebietsinternen Minimierungsmaßnahmen, aber auch unter genauer Prüfung, welche hochwertigen Strukturen evtl. überplant werden, nimmt der Umweltbericht für den Bebauungsplan eine detaillierte Eingriffsbilanzierung vor.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Bereich der geplanten Wohnbauflächen einen naturschutzfachlich erheblichen Eingriff vor, umfasst aber auch eine gebietsnahe Ausgleichsfläche, die nach Ausführungen des Umweltberichts geeignet ist, die zu erwartenden Eingriffe abzugelten. Detaillierte Regelungen kann nur der begleitend erstellte Bebauungsplan vornehmen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Belang hinreichend berücksichtigt.

Wegen des Heranrückens neuer Bauflächen an eine Waldfläche im nordöstlichen Änderungsbereich, die aus diesem Grund als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in die 45. Änderung aufgenommen wird (siehe Kapitel 3.8) wird eine externe Ersatzaufforstung vorgenommen. Hierzu steht eine geeignete Fläche auf dem Flurstück 57/5, Flur 2, Gemarkung Barbel, zur Verfügung. Entsprechend der Darlegungen des Umweltberichts wird hier eine Aufforstung mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) vorgenommen, die als grundbuchliche Dienstbarkeit eingetragen wird. Damit ist ein dauerhafter Status als Kompensationsfläche sichergestellt.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer weist nach, dass nicht mit dem Auftreten von Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist (siehe hierzu auch Kap. 3.1). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen keine Hinweise darauf vor, dass von der *Hauptstraße* unüberwindbare erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, die dem Wohnen entgegenstehen.

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barbel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. die angrenzenden Wohngebiete und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Baudenkmale bekannt. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeingültiger Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Erst auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen. Die Darstellung von Wohnbaufläche steht solchen Zielsetzungen nicht entgegen.

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

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

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

Mit der Darstellung von Wohnbaufläche (W) werden keine Bauvorhaben vorbereitet, die ein besonderes Risikopotential bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren ausgehen können. Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen sind im Planfall nicht erforderlich.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

- **Wirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Bauwirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

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

Landwirtschaft

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans überplant die bisherige Darstellung landwirtschaftlicher Flächen mit Wohnbauflächen (W) und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Die Planung bereitet damit die Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Baumschule) für Wohnbauzwecke und die zugeordnete Kompensation vor.

Die Landwirtschaft stellt in Barbel wie im ganzen Landkreis weiterhin einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Auch Baumschulen kommt in der Region eine hohe Bedeutung zu. Gleichzeitig erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Der Gemeinde ist bekannt, dass der hier ansässige Baumschulbetrieb die überplanten Flächen aufgeben und zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbaufläche an einen Vorhabenträger veräußern will. Es werden somit keine Bereiche überplant, die nach Kenntnis der

Gemeinde langjährig aktiv als Baumschul- oder sonstiger landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet werden sollen. Neben dem gemeindlichen Ziel, der Schaffung von Wohnbauflächen in dafür geeigneten Lagen, reagiert die Gemeinde somit auch auf die sich ändernden Flächenansprüche und Zielsetzungen der privaten Eigentümer. Mit der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht eine deutliche wohnbauliche Vorprägung.

Gleiches gilt für die im Nordwesten gelegenen Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Auch hier soll die bisherige Baumschulnutzung aufgegeben werden. Auf den unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen befinden sich bereits heute hochwertige Gehölzbestände, die im geltenden Flächennutzungsplan als besonders geschützte Biotopfläche dargestellt sind. Um einen eingriffsnahen Ausgleich zu ermöglichen, wird dieser Bestand mit der Maßnahmenfläche erweitert. Der Bereich soll nach Ausführungen des Umweltberichts im Wesentlichen ebenfalls zur naturnahen Gehölzentwicklung genutzt werden. Es gehen nur einem solchem Umfang landwirtschaftliche Fläche verloren, wie konkret vor Ort aufgegeben werden soll und wie zum Zweck der Eingriffskompensation vor Ort erforderlich sind.

Die Planung bereitet mit der Planänderung den Wegfall landwirtschaftlicher Flächen und damit Beeinträchtigungen für die örtliche Landwirtschaft (Baumschulnutzung) vor. Die Abgrenzung des Gebiets erfolgt jedoch in Kenntnis konkreter betrieblicher Entwicklungsabsichten. Andere landwirtschaftliche Bewirtschaftungsformen (Ackerbau, Grünland u. ä.) sind aufgrund des Flächenzuschnitts, der bisherigen Nutzung als Baumschule auf ehemaligen Moorflächen und der direkten Nachbarschaft zu Wohnbauflächen (Konfliktpotential Düngung/Bewirtschaftung) ebenfalls eher unwahrscheinlich. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt und die verbleibenden Beeinträchtigungen hinter den gemeindlichen Entwicklungszielen zurückgestellt.

#### Forstwirtschaft

Bewirtschaftete Wald- und Forstflächen liegen nicht im Plangebiet oder dessen Umgebung. Die bisherige Nutzung als Baumschule wird nicht der Forst-, sondern der Landwirtschaft zugeordnet (siehe vorherigen Punkt).

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet und dem direkten Umfeld zwei Waldflächen dar. Im Norden, innerhalb des Änderungsbereichs gelegen, handelt es sich um ein Gehölz, das im Bebauungsplan Nr. 68 zu Teilen als Waldfläche bzw. als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt ist. Das Areal stellt sich in der Örtlichkeit als bestehende Gehölzfläche dar, die zum größten Teil als sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS) beschrieben wird. Mit Schreiben vom 14.02.2022 teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde, mit, dass zu dieser Waldfläche laut RROP auf Ebene des Bebauungsplans ein Abstand von 20 m einzuplanen ist. Soll auf Ebene des Bebauungsplans die überbaubare Fläche dichter an die Waldfläche herangeplant werden, so müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Waldfläche wäre dann als Maßnahmenfläche festzusetzen und die 2.000 qm große Waldfläche im Verhältnis von 1 : 1,5 zu ersetzen.

Da der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 108 Bauflächen darstellt, die näher als 20 m an die Waldfläche heranrücken, wird der Empfehlung des Landkreises gefolgt. Im Umweltbericht wird das Ausgleichserfordernis im geforderten Verhältnis ermittelt und eine geeignete Fläche bestimmt, um die Ersatzaufforstung umzusetzen. Das in den Änderungsbereich aufgenommene Gehölz wird zukünftig im Flächennutzungsplan als Maßnahmenfläche dargestellt. Die bestehenden Grünstrukturen werden damit auch weiterhin erhalten. Es findet kein direkter Eingriff in die Fläche statt. Die Änderung erfolgt, um den Anforderungen des RROP in Hinblick auf das Nebeneinander von Bau- und Waldflächen zu entsprechen.

Die südliche Fläche grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich an und ist auf dem Flurstück Nr. 359/18 gelegen. Es liegt ein Schreiben des Landkreises Cloppenburg vom 06.06.2014 vor, in dem bestätigt wird, dass diese Fläche nicht mehr als Waldfläche im Sinne des NWaldLG geführt wird. Auch vor Ort bestehen hier bis auf einzelne Strukturen, die auch aus der Baumschulnutzung hervorgegangen sein können, keine Anhaltspunkte mehr für eine Waldfläche. Bei allen Entwicklungen im Umfeld der nördlichen Fläche ist auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Waldfläche in Folge der Planung eintreten können. Die südliche Fläche hingegen ist abweichend von der Darstellung des

Flächennutzungsplans nicht mehr als Waldfläche zu betrachten, so dass hier keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Belange der Forstwirtschaft sind berücksichtigt.

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

Die Belange sind nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen/Bauwirtschaft) berührt.

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

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

Technische Ver- und Entsorgung

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

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb es „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

### 3.9 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Hauptstraße* (L 829) erschlossen und liegt damit sehr verkehrsgünstig. Sowohl der Ortskern der Gemeinde Barbel als auch der Gemeindeteil Elisabethfehn, aber auch alle überörtlichen Ziele können gut erreicht werden.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung. Diese kann nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Dabei wird insbesondere der Anschluss an das überörtliche Straßennetz mit den ggf. bestehenden Anforderungen des Straßenbaurechts zu berücksichtigen sein. Beim Anschluss an Landesstraßen ist regelmäßig eine Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, hier: Geschäftsbereich Lingen) notwendig.

Die Darstellung der Wohnbaufläche steht einer geordneten internen Erschließung nicht entgegen. Die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche kann bedarfsgerecht entweder über das Wohngebiet oder über landwirtschaftliche Wege im Bereich der Baumschule erfolgen.

ÖPNV, Radverkehr

In direkter Nachbarschaft des Änderungsbereichs liegt die Bushaltestelle Barßelermoor-Mitte (Buswendeschleife), so dass das Gebiet gut an den örtlichen Nahverkehr angeschlossen ist.

Begleitend zur *Hauptstraße* ist ein Radweg angelegt, über den etwa der Ortskern problemlos erreicht werden kann. Die Trasse ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für den Fahrradverkehr ausgewiesen. Diese Darstellung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsal-  
lasten

Mit Schreiben vom 01.12.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittel mit, dass die für das Plangebiet vorhandenen Luftbilder auf Antrag der Gemeinde hin ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung des Plangebiets vermutet. Das Areal war teilweise aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt jedoch keine Kampfmittelbelastung vermuten. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

Abb. 6 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich für Kampfmittel



### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

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

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-  
schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Gewässer

Südöstlich und vollständig außerhalb des Änderungsbereichs gelegen, verläuft der *Barbeler Kanal*. Die Darstellung von Wohnbauflächen lässt keine Beeinträchtigungen des Kanals erwarten. Im Norden und Nordwesten, am Übergang zur Kulturlandschaft sowie innerhalb der Baumschulflächen, bestehen mehrere Entwässerungsgräben. Diese sind bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans stehen einem ordnungsgemäßen Umgang mit den Gewässern nicht entgegen.

Oberflächen-  
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 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 nachgelagerten Planung finden.

### 3.14 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Bei Wohnbauflächen ist im Regelfall vom Entstehen begrünter Hausgärten auszugehen. Die Darstellung steht der Ausbildung weiterer gebietsinterner Freiflächen nicht entgegen. Regelungen hierzu können jedoch nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Die Darstellung der Maßnahmenfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs dient der langfristigen Sicherung einer heutigen Baumschulfläche als Kompensationsfläche. Hier soll eine die angrenzenden Waldflächen fortsetzende, naturnahe Gehölzentwicklung erfolgen, die dem Ausgleich des von der Planung vorbereiteten Eingriffs dient.

Die getroffenen Darstellungen stehen einer ausreichenden Versorgung mit innergebietlichen Grün- und Freiflächen im Gebiet nicht entgegen. Die Darstellung der Maßnahmenfläche stellt den dauerhaften Schutz einer hochwertigen Grünfläche im Übergang zum Außenbereich sicher.

## 4 Inhalte der Planänderung

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

- Der überwiegende Teil des Änderungsbereich wird als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.
- Der nordwestliche Änderungsbereich wird als **Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft** dargestellt.

Nachrichtliche  
Übernahmen

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

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist.

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen,

bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Wohnbaufläche (W)	39.460 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft	28.780 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>68.240 m<sup>2</sup></b>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.08.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
04.10.2021	Erweiterung des Änderungsbereichs	
10.01.2022-14.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
10.01.2022-14.02.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
30.03.2022	Erweiterung des Änderungsbereichs (Rat)	
08.08.2022-07.09.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
08.08.2022-07.09.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
12.10.2022	Feststellungsbeschluss	

### Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Barbel, den	gez. Anhuth / Bürgermeister

-----



## Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen. Sie gilt für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 108 „BarBelermoor – Hauptstraße“ infolge des durchgeführten parallelen Verfahrens.

### Ziele der Planaufstellung

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eines bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs nördlich der *Hauptstraße*. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken weiterhin sehr hoch ist, soll mit diesem Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohnlagen um den *Holunderweg* und *Am Torfring* das Angebot an ortskernnahen Wohnlagen ergänzt werden. Die zulässige Bebauung orientiert sich an den Bestandslagen. Für Teilflächen in der Nähe der *Hauptstraße* wird eine leicht verdichtete Wohnbebauung mit bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Am westlichen Gebietsrand wird, angrenzend an Bestandsgehölze, eine große Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zur Eingriffskompensation vorgesehen. Hier wird, anschließend an bestehende Gehölzstrukturen, der Ausgleich der Planung umgesetzt.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Zeitraum vom 10.01.-14.02.2022 fanden die frühzeitigen Teilnahmeverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die TÖB brachten überwiegend Hinweise vor, die auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans behandelt werden können, da der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen treffen kann. Für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes trug der Landkreis Cloppenburg vor, dass eine nördlich des Änderungsbereichs gelegene Waldfläche in den Änderungsbereich aufgenommen werden sollte, wenn die Planung ein Heranrücken neuer Bebauung auf einen Abstand von weniger als 20 m ermöglicht. Da dies auf B-Plan-Ebene vorgesehen ist, wurde der Änderungsbereich erweitert und die angrenzende Waldfläche nunmehr als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan aufgenommen. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird eine externe Aufforstung vorgesehen. Die Gehölzfläche bleibt in der Örtlichkeit unverändert erhalten.

Für den Bebauungsplan brachte der Landkreis Cloppenburg Hinweise zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Brandschutz und zu verkehrlichen Fragen vor (z. T. inhaltlich auch seitens des Forstamtes und der Straßenbauverwaltung vorgebracht). Auch im Bebauungsplan wurde in Folge dieser Hinweise eine nördlich angrenzende Waldfläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan festgesetzt. Die so erfolgte formelle Aufhebung des Waldes wird mit einer externen Ersatzanpflanzung kompensiert, die Gehölzfläche selbst bleibt aber in der Örtlichkeit unverändert erhalten. Weiter wurde eine textliche Festsetzung zur Kompensationsmaßnahme im Plangebiet ergänzt und die Erhaltungsfestsetzung für mehrere Bestandsbäume präzisiert. Die Ausgleichsrechnung wurde geringfügig angepasst und alle erforderlichen Zuweisungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht vorgenommen. Die Hinweise zur Wasserwirtschaft bezogen sich im Wesentlichen auf die Umsetzungsebene und werden bei der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung berücksichtigt. Ein zwischenzeitlich erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Ebenso wurden Hinweise zum Brandschutz in den Planunterlagen ergänzt. Die Belange der verkehrlichen Erschließung werden begleitend zum Planverfahren von der Gemeinde mit den zuständigen Stellen abgestimmt, die Begründung wurde dementsprechend fortgeschrieben. Zudem brachten die TÖBs Hinweise zum Ausbau und spezifischen Erschließungsfragen vor, die bei der weiteren Planung und insbesondere beim Ausbau und der Erschließung berücksichtigt werden.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 08.08.2022-07.09.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise zur technischen Erschließung (elektrische Versorgung) vor, die auf Ausführungsebene berücksichtigt werden. Weitere Hinweise (Gewässer-Messstelle, Kartenserver) waren bereits in den Unterlagen berücksichtigt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, stimmte der beabsichtigten Verlegung der Ortsdurchfahrt grundsätzlich zu und benannte die in Folge zu berücksichtigenden Verfahrensschritte. Diese werden



losgelöst vom Planverfahren von der Gemeinde befolgt. Seitens des Landkreises wurden angeregt, die festgesetzte Wertigkeit der Regenrückhaltebereiche zu mindern. Dem wird nicht gefolgt, da der angesetzte Wertfaktor der tatsächlichen Nutzung entspricht. Weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen und zum Brandschutz werden berücksichtigt und wurden teils schon nach der frühzeitigen Beteiligung hinweislich in die Unterlagen aufgenommen.

#### Gesamtergebnis der Abwägung

Die Planung wurde in Folge der Stellungnahmen insbesondere in Hinblick auf die naturschutzfachlichen Festsetzungen präzisiert und bezüglich der Ausführungen und Festsetzungen zum Ausgleich angepasst. Das Planziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit angeschlossenen, großflächigen Kompensationsflächen musste nicht angepasst werden. Die textlichen Ausführungen zur Planung wurden um vorgebrachte Themen und Hinweise ergänzt.

#### Verfahren

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ aufgestellt.

Die Verfahren wurden durch Beschluss vom 26.08.2020 eingeleitet. Mit Beschluss vom 04.10.2021 wurde das Plangebiet um die Ausgleichsfläche sowie die Anbindung in Richtung *Am Torfring* erweitert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 30.03.2022 das Plangebiet erneut erweitert, um eine Gehölzfläche mit in den Änderungsbereich aufzunehmen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 sowie der Feststellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am 12.10.2022.

-----



## Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen. Sie gilt für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 108 „BarBelermoor – Hauptstraße“ infolge des durchgeführten parallelen Verfahrens.

### Ziele der Planaufstellung

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eines bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs nördlich der *Hauptstraße*. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken weiterhin sehr hoch ist, soll mit diesem Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohnlagen um den *Holunderweg* und *Am Torfring* das Angebot an ortskernnahen Wohnlagen ergänzt werden. Die zulässige Bebauung orientiert sich an den Bestandslagen. Für Teilflächen in der Nähe der *Hauptstraße* wird eine leicht verdichtete Wohnbebauung mit bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Am westlichen Gebietsrand wird, angrenzend an Bestandsgehölze, eine große Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zur Eingriffskompensation vorgesehen. Hier wird, anschließend an bestehende Gehölzstrukturen, der Ausgleich der Planung umgesetzt.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Zeitraum vom 10.01.-14.02.2022 fanden die frühzeitigen Teilnahmeverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die TÖB brachten überwiegend Hinweise vor, die auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans behandelt werden können, da der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen treffen kann. Für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes trug der Landkreis Cloppenburg vor, dass eine nördlich des Änderungsbereichs gelegene Waldfläche in den Änderungsbereich aufgenommen werden sollte, wenn die Planung ein Heranrücken neuer Bebauung auf einen Abstand von weniger als 20 m ermöglicht. Da dies auf B-Plan-Ebene vorgesehen ist, wurde der Änderungsbereich erweitert und die angrenzende Waldfläche nunmehr als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan aufgenommen. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird eine externe Aufforstung vorgesehen. Die Gehölzfläche bleibt in der Örtlichkeit unverändert erhalten.

Für den Bebauungsplan brachte der Landkreis Cloppenburg Hinweise zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Brandschutz und zu verkehrlichen Fragen vor (z. T. inhaltlich auch seitens des Forstamtes und der Straßenbauverwaltung vorgebracht). Auch im Bebauungsplan wurde in Folge dieser Hinweise eine nördlich angrenzende Waldfläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan festgesetzt. Die so erfolgte formelle Aufhebung des Waldes wird mit einer externen Ersatzanpflanzung kompensiert, die Gehölzfläche selbst bleibt aber in der Örtlichkeit unverändert erhalten. Weiter wurde eine textliche Festsetzung zur Kompensationsmaßnahme im Plangebiet ergänzt und die Erhaltungsfestsetzung für mehrere Bestandsbäume präzisiert. Die Ausgleichsrechnung wurde geringfügig angepasst und alle erforderlichen Zuweisungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht vorgenommen. Die Hinweise zur Wasserwirtschaft bezogen sich im Wesentlichen auf die Umsetzungsebene und werden bei der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung berücksichtigt. Ein zwischenzeitlich erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Ebenso wurden Hinweise zum Brandschutz in den Planunterlagen ergänzt. Die Belange der verkehrlichen Erschließung werden begleitend zum Planverfahren von der Gemeinde mit den zuständigen Stellen abgestimmt, die Begründung wurde dementsprechend fortgeschrieben. Zudem brachten die TÖBs Hinweise zum Ausbau und spezifischen Erschließungsfragen vor, die bei der weiteren Planung und insbesondere beim Ausbau und der Erschließung berücksichtigt werden.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 08.08.2022-07.09.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise zur technischen Erschließung (elektrische Versorgung) vor, die auf Ausführungsebene berücksichtigt werden. Weitere Hinweise (Gewässer-Messstelle, Kartenserver) waren bereits in den Unterlagen berücksichtigt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, stimmte der beabsichtigten Verlegung der Ortsdurchfahrt grundsätzlich zu und benannte die in Folge zu berücksichtigenden Verfahrensschritte. Diese werden



losgelöst vom Planverfahren von der Gemeinde befolgt. Seitens des Landkreises wurden angeregt, die festgesetzte Wertigkeit der Regenrückhaltebereiche zu mindern. Dem wird nicht gefolgt, da der angesetzte Wertfaktor der tatsächlichen Nutzung entspricht. Weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen und zum Brandschutz werden berücksichtigt und wurden teils schon nach der frühzeitigen Beteiligung hinweislich in die Unterlagen aufgenommen.

#### Gesamtergebnis der Abwägung

Die Planung wurde in Folge der Stellungnahmen insbesondere in Hinblick auf die naturschutzfachlichen Festsetzungen präzisiert und bezüglich der Ausführungen und Festsetzungen zum Ausgleich angepasst. Das Planziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit angeschlossenen, großflächigen Kompensationsflächen musste nicht angepasst werden. Die textlichen Ausführungen zur Planung wurden um vorgebrachte Themen und Hinweise ergänzt.

#### Verfahren

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ aufgestellt.

Die Verfahren wurden durch Beschluss vom 26.08.2020 eingeleitet. Mit Beschluss vom 04.10.2021 wurde das Plangebiet um die Ausgleichsfläche sowie die Anbindung in Richtung *Am Torfring* erweitert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 30.03.2022 das Plangebiet erneut erweitert, um eine Gehölzfläche mit in den Änderungsbereich aufzunehmen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 sowie der Feststellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am 12.10.2022.

-----