

# Gemeinde Barbel

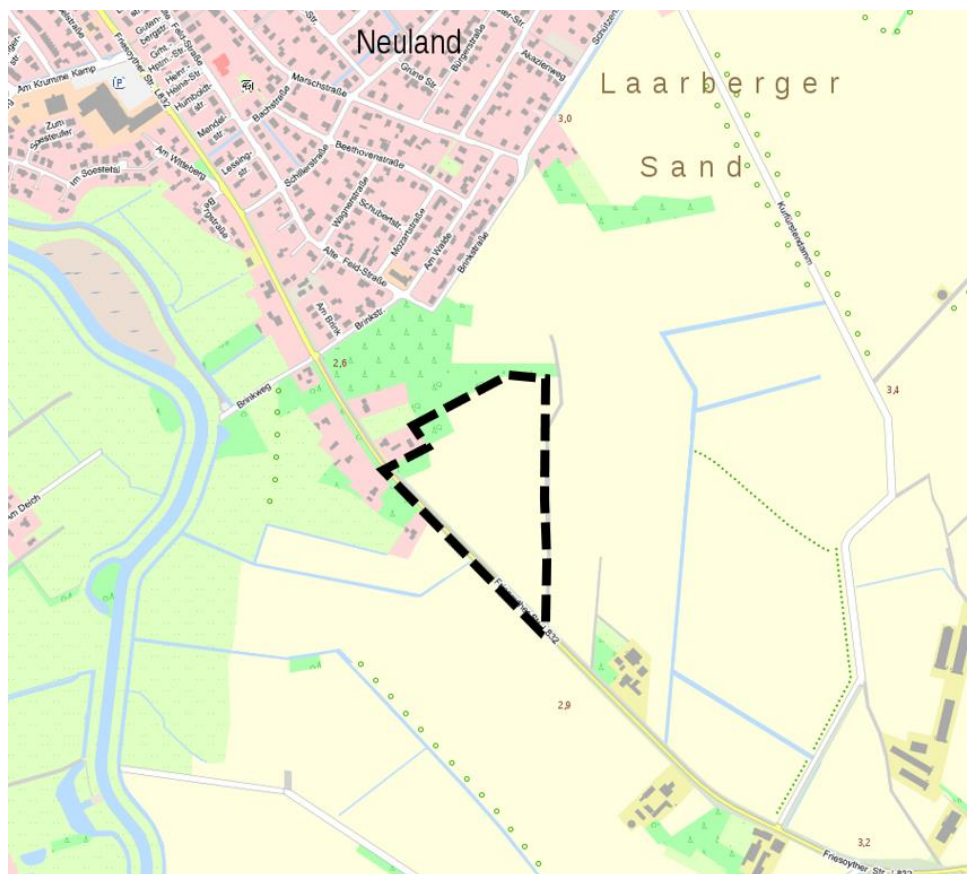
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### 44. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans Nr. 106 „Gewerbegebiet Barbel - Friesoyther Straße“



Bildquelle: LGLN 2019

Urschrift

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>2</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	6
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	10
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	20
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	20
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	21
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	21
4	Inhalte der Planänderung.....	21
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	22
<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>24</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

In der Gemeinde Barbel besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die die Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen überschreitet.

Der Gewerbestandort im Gemeindeteil Barbel an den *Hüllenwegen* ist weitgehend in Nutzung, Restflächen sind als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorgehalten oder stehen aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung. Die Gemeinde kann hier keine zusätzlichen Bauflächen anbieten. Auch eine Ausweitung dieses Standorts stellt keine Möglichkeit dar, um der Nachfrage zu begegnen. Die Erschließung des langjährig gewachsenen Standorts ist kleinteilig und für eine zusätzliche Erweiterung nicht ausgelegt. Das Gebiet liegt zudem im Norden der Gemeinde zwischen Misch- und Wohnbebauung und den hochwertigen Landschaftsräumen am Nordloher bzw. Godensholter Tief, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in beiden Richtungen stark eingeschränkt sind. Alternativ können derzeit nur in Harkebrügge Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Die Gemeinde ist um eine ausgeglichene Entwicklung zwischen den Gemeindeteilen bemüht. Da eine explizite Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken im Gemeindeteil Barbel besteht, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke in diesem Gemeindeteil eine hohe Bedeutung zu. Angebunden an die *Friesoyther Straße* (Landesstraße L 832) konnten geeignete Grundstücke im Süden des Gemeindeteils von der Gemeinde erworben werden. Hier soll das neue gewerbliche Baugebiet entstehen, um der Nachfrage zu begegnen.

- Ziel** Ziel ist, den heute im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen, um so auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet im Süden des Barßeler Gemeindegebiets zu schaffen. Dabei sollen auch die im Änderungsbereich liegenden Waldflächen in ihrer heutigen Ausdehnung gesichert werden.
- Planerfordernis** Im Flächennutzungsplan sind aktuell weitgehend landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass für das städtebaulichen Ziel, neue Gewerbeflächen bereitzustellen, eine Änderung erforderlich ist.
- Im Parallelverfahren zur Planänderung wird der Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt.

## 2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat am 22.05.2019 die Einleitung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße“ beschlossen.
- Lage und Größe** Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Lohe, südlich der zentralen Ortslagen Barßels. Er umfasst eine Größe von etwa 75.900 m<sup>2</sup>. Der Bereich wird über die *Friesoyther Straße* erschlossen, die als Landesstraße L 832 klassifiziert ist.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 44. Änderung des FNP



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2019

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5.000 bestimmt.

- Land (LROP)** Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit ihnen in Einklang stehen. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt:

- Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor – insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen... Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

Regionalentwicklung (LROP 2017, Erläuterungen, Abschnitt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziff. 07, S. 71)

Dieses landesplanerische Ziel wird berücksichtigt. Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Barbel ist die Entwicklung neuer, gewerblicher Bauflächen von hoher Bedeutung. Die bestehenden Gewerbeflächenpotentiale sind erschöpft oder als Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe vorgesehen und stehen damit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit nur im Gemeindeteil Harkebrügge gewerbliche Bauflächen anbieten. Um eine ausgewogene Verteilung und Gewerbeentwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu gewährleisten, soll ein neuer Standort im Gemeindeteil Barbel geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet dies vor und trägt somit zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt in besonderem Maße die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>2</sup> weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

- Das Plangebiet ist als **Vorsorgegebiet für die Erholung** dargestellt (nachfolgende Abb.: grün-quergestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

Da jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Barbel einschließlich aller bebauten Bereiche dieser Darstellung als Vorsorgegebiet für die Erholung unterliegt, ist eine besondere Beeinträchtigung dieses Zieles durch die vorliegenden Planungen nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit einer besonderen oder hohen Erholungseignung. Diese entfaltet sich erst weiter wesentlich im Bereich Soesteniederung. Das Plangebiet liegt hiervon deutlich entfernt und wird zudem durch die Landesstraße davon abgetrennt.

- Zusätzlich sind das Plangebiet und seine Umgebung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft** auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft vorgesehen (nachfolgende Abb.: braun gestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

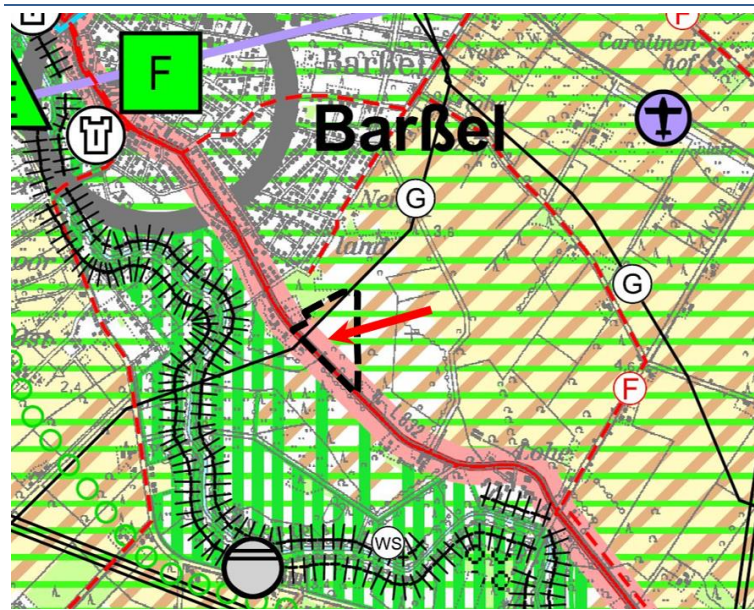
Durch die Planung der gewerblichen Bauflächen gehen der Landwirtschaft nur in geringerem Umfang Flächen verloren. Die Flächen wurden von der Landwirtschaft an die Gemeinde veräußert, so dass davon auszugehen ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle nicht eintritt.

- Eine nordwestlich angrenzende kleine Waldfläche ist als **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft** dargestellt (nachfolgende Abb.: hellgrün).

Die Fläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs. Innerhalb des Änderungsbereichs wird die anschließende Waldfläche als solche weiterhin nachrichtlich übernommen und nicht durch gewerbliche Bauflächen genutzt, so dass dem Belang umfänglich Rechnung getragen wird.

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets (roter Pfeil) im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005)



Die südwestlich verlaufende L 832 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung vermerkt (hellrote Signatur), die auch eine regional bedeutsame Bustrasse enthält (dunkelrote Signatur).

Für die bauliche Entwicklung gibt das RROP bei Entwicklung des ländlichen Raums folgende Ziele vor:

- Siedlungsflächen sind bedarfsorientiert zu entwickeln (RROP, Kapitel D 1.2- Entwicklung des ländlichen Raumes - 02)

In der Gemeinde besteht aktuell ein hoher Bedarf nach gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde kann im Gemeindeteil Barßel keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten, obwohl eine Nachfrage besteht. Das übergeordnete Planziel ist berücksichtigt. Die Darstellung gewerblicher Baufläche kann zur Stärkung der örtlichen und regionalen Wettbewerbsfähigkeit beitragen und ermöglicht das Entstehen zukunftsgerechter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Fläche ist unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

- Insbesondere hochwertige Landschaftsräume sind von störenden Einflüssen durch bauliche Anlagen freizuhalten (RROP, Kapitel D 1.2- Entwicklung des ländlichen Raumes - 03)

Die gewählte Fläche wird im RROP – neben der für das gesamte Gemeindegebiet getroffenen Ausweisung als Vorranggebiet für die Erholung – nicht als hochwertiger Landschaftsraum dargestellt.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Barßel ist der Änderungsbereich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilflächen am Rand weisen eine Darstellung als Wald auf. Etwa mittig im Plangebiet ist der Bestand einer Wallhecke verzeichnet.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und geplante 44. Änderung



Die im gültigen FNP dargestellte Waldfläche ist größer, als der in der Örtlichkeit tatsächlich vorzufindende Waldbestand. Mit der 44. Änderung des FNP wird das nicht aufgeforstete Waldstück zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen für Wald werden somit an den Realbestand angepasst und korrigiert. Eine Aufforstung des Waldbestandes an dieser Stelle wäre aus Sicht der übergeordneten städtebaulichen Konzeption der Gemeinde nicht zielführend (siehe auch Kapitel 3.8 – Belange der Forstwirtschaft).

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

**Plangebiet** - Der Änderungsbereich selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zwei Teilflächen (~ 5.150 m<sup>2</sup>) sind Waldfläche. Das Plangebiet wird gequert von einer überregionalen Hochdruck-Gasleitung. Innerhalb des Gebiets verläuft auf rund 170 m Länge eine geschützte Wallhecke, die sich am östlich Gebietsrand auf weiteren rund 225 m fortsetzt.

**Umgebung** - Das Plangebiet liegt südlich von Barbel, außerhalb des heutigen Bebauungszusammenhanges. Im Westen grenzt die *Friesoyther Straße* (L 832) an. Zur nördlich gelegenen Wohnbebauung um die *Brinkstraße*, einschließlich des hier neu entstehenden Wohngebiets, stellt das angrenzende Gehölz eine räumliche Abschirmung dar. Entlang der Landesstraße bestehen mehrere Einzelwohnlagen. Etwa 150 m südöstlich des Änderungsbereichs liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

**Planung**

Es ist geplant, den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen. Zwei Teilflächen werden als Waldflächen dargestellt. Die vorhandene Hochdruckgasleitung wird nachrichtlich weiterhin im Plan übernommen. Für die durch die Planung betroffene Wallhecke werden auf Ebene der begleitend erstellten Bebauungsplanung entsprechende neue Regelungen getroffen.

**Berührte Belange**

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

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange der 44. Änderung des FNP

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

### 3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

#### Immissionen – Lärm

Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen werden daher regelmäßig Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies kann im Detail allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und ggf. festgesetzt werden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber vorgenommen, ob dem verfolgten Planungsziel der Ausweisung gewerblicher Bauflächen am Standort grundsätzlich Belange entgegenstehen.

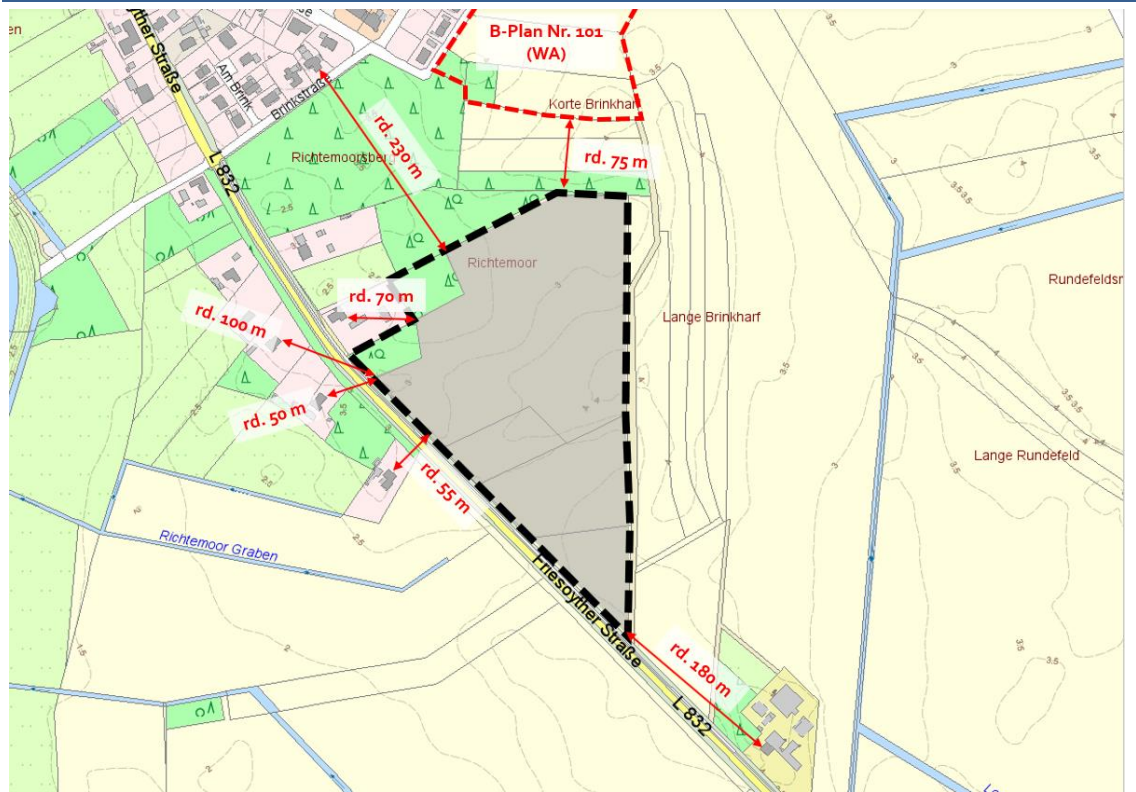
Die nächstgelegenen Wohnbaulagen befinden sich nördlich, im Bereich der *Brinkstraße* (siehe nachfolgende Abbildung). Hier wurden mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans / B-Plan Nr. 101 im Jahr 2018 Wohnbauflächen dargestellt bzw. allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Änderungsbereich hält einen minimalen Abstand von 75 m zu diesem Areal ein. Im näheren Umfeld um den Änderungsbereich finden sich zudem Einzelwohnlagen im Außenbereich, denen regelmäßig der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugesprochen wird.

Aufgrund der Lage und den Abständen ist plausibel davon auszugehen, dass im Rahmen der begleitend erstellten konkretisierenden Bauleitplanung für die umliegenden Wohnlagen und Einzelhäuser durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Schallimmissionsschutz hergestellt werden kann. Ein schalltechnisches Gutachten wird für die nachgelagerte Planungsebene erstellt.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann und wird im Rahmen des begleitenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich für die Darstellungen zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Regelungserfordernisse.

Abb. 5 Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnstandorten



Kartengrundlage: LGLN 2019

Immissionen – Landwirtschaft

Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, auf denen sowohl Rinder-, Schweine und Geflügelhaltung betrieben wird. Es ist zu prüfen, ob zukünftige gewerbliche Nutzungen zu Konflikten mit diesen landwirtschaftlichen Höfen führen, oder ob ggf. Einschränkungen für die geplante Gewerbenutzung zu erwarten sind.

Im Zuge der begleitend erstellten Bebauungsplanung liegt ein Immissionsgutachten vor<sup>3</sup>. Es wurde geprüft, welche Einwirkungen von den Hofstellen auf das Plangebiet ausgehen. Die Beurteilung der Geruchsmissionen erfolgt auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsmissionen (GIRL). Diese gibt für Gewerbegebiete eine maximal zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15% der Jahresstunden an.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann dieser Wert im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Er wird insbesondere im nördlichen Plangebiet deutlich unterschritten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stehen der Planung somit keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entgegen. Weder für die umliegenden Hofstellen noch für die geplanten gewerblichen Nutzungen sind Einschränkungen oder gegenseitige Konfliktlagen zu erwarten.



Abb. 6 Darstellung der von den vorhandenen und geplanten Tierhaltungen induzierten Geruchsstundenhäufigkeiten als Flächenwerte, Raster 25x25 m



Für das Plangebiet ergibt sich eine ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit von 12,6 Prozent der Jahresstunden an der südlichsten Gebietsspitze (Höchstwert) und mehr als 4,8 Prozent der Jahresstunden (Tiefstwert) im nordwestlichen Plangebiet.

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

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen schließt das Entstehen von allg. wohnbaulichen Nutzungen aus. Insofern werden die Belange nicht berührt. Ausnahmen und Sonderformen, wie etwa betriebsbezogene Wohnformen, können ggf. auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung näher bestimmt oder ausgeschlossen werden.

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

Die Belange werden mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht berührt. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit sozialer und kultureller Nutzungen im Gebiet kann bei Bedarf in der begleitend erstellten Bebauungsplanung näher definiert oder ausgeschlossen werden.

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

Gewerbliche Nutzungen konzentrierten sich in Barbel bislang wesentlich auf die Lagen am nördlichen Ortsrand um die *Hüllenwege*. Die dortigen Flächen sind vollständig in gewerblicher Nutzung oder stehen nicht für weitere gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung (siehe Kapitel 3.9). Es ist daher Ziel der Gemeinde, einen neuen ergänzenden Gewerbestandort im südlichen Gemeindegebiet zu schaffen. Das gewählte Areal liegt mit dem direkten Anschluss an die L 832 verkehrlich äußerst günstig im Gemeindegebiet. Gegenüber den Wohnbaulagen weist es mit den Waldflächen eine deutliche Abgrenzung auf. Aufgrund dieser örtlichen Strukturen erachtet die Gemeinde den Standort als höchst geeignet, um hier eine neue Entwicklung vorzunehmen. Da sich das Areal zwischenzeitlich

auch im Besitz der Gemeinde befindet, kann zudem eine zeitnahe Umsetzung und direkte Vermarktung der Flächen sichergestellt werden. Alternative Standorte, mit vergleichbaren verkehrlichen Qualitäten, von ähnlicher Größe und in unmittelbarer Verfügbarkeit stehen in Barbel ansonsten nicht zur Verfügung.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Gemeindeteile werden berücksichtigt.

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

(§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umfeld liegen keine bekannten Baudenkmale.

#### Archäologische Denkmalpflege

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

#### Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt angrenzend an die zentrale Ortslage, wird jedoch durch einen Wald von den nächsten dichten, baulichen Strukturen optisch deutlich getrennt. In Nachbarschaft der Fläche finden sich entlang der L 832 lediglich Einzelwohnlagen / Hofstellen im Außenbereich. Aufgrund dieser Lage und aktuellen Ausprägung werden die Belange des Ortsbildes durch die Entstehung von gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt. Eher nimmt die Planung Einfluss auf das Landschaftsbild in diesem Bereich (siehe hierzu Kapitel 3.8).

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds hinreichend berücksichtigt. Auf Ebene der begleitend erstellten Bebauungsplanung können bei Bedarf Festsetzungen getroffen werden, um bestimmte bauliche Entwicklungen im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

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

### 3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Für die nachfolgenden Ausführungen wird zugleich auf den begleitend erstellten Umweltbericht sowohl zur 44. Änderung des FNP wie auch für den Bebauungsplan Nr. 106 verwiesen.

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

#### Schutzgüter Tiere / Pflanzen

Die beabsichtigte Darstellung bereitet das Entstehen von gewerblichen Nutzungen vor. Bei dieser Nutzungsform ist von einer intensiven Flächeninanspruchnahme auszugehen. In Folge der Planung können die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund der veränderten Beanspruchung von Lebensräumen erheblich berührt werden.

Die Planänderung umfasst ein Areal von rund 7,59 ha Fläche, das bislang zu überwiegenden Teilen (6,76 ha als Ackerfläche) intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Teilflächen am westlichen Rand des Änderungsbereichs sind Wald (Laubforst aus einheimischen Arten). Zentral im Plangebiet verläuft eine Baum-Wallhecke, die sich am östlichen Gebietsrand als Strauch-Baum-Wallhecke fortsetzt.

Allen Biotopen, auch landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft hat innerhalb des Änderungsbereichs jedoch nicht zur Herausbildung bedeutender Habitats geführt. Es werden weitgehend Flächen überplant, die mehrheitlich eine eher untergeordnete ökologische Qualität aufweisen. Mit der Wallhecke und dem Waldbestand, der sich auf angrenzenden Flächen fortsetzt, finden sich jedoch Bereiche, denen eine gesteigerte Wertigkeit zukommt.

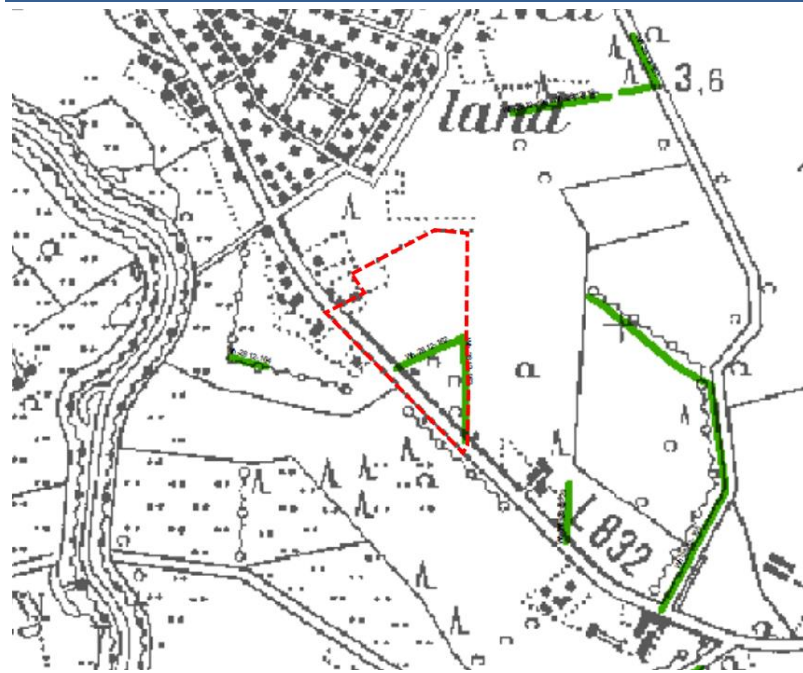
**Wald:** Die vorhandenen Waldflächen werden weiterhin als Fläche für Wald gesichert und nicht überplant. Die erforderlichen Abstände zum Waldrand können im Zuge der begleitenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Ein weiteres Abwägungserfordernis auf Ebene der Flächennutzungsplanung entsteht nicht.

**Artenschutz:** Bei allen Vorhaben und Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sowie die Möglichkeiten der Eingriffsminderung werden auf der nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan) in Kenntnis der detaillierteren Entwurfsplanung berücksichtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

**Wallhecken:** Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 (3) Satz 1 NAGBNatSchG (§ 14 (9) NAGBNatSchG).

- Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind (Wallhecken), sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind.<sup>2</sup> Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden.<sup>3</sup> Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. (§ 22 (3) NAGBNatSchG)

Abb. 7 Auszug aus dem Wallheckenkataster des Landkreises Cloppenburg



Der Landkreis Cloppenburg als zuständige Naturschutzbehörde stellt die erfassten Wallhecken in der Wallheckenübersichtskarte aus dem Jahr 2013 dar. Innerhalb des Änderungsbereichs hat der Landkreis eine Wallhecke erfasst, die sowohl innerhalb des Gebiets als auch entlang dessen östlichen Randes verläuft.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird mit der geplanten Darstellung gewerbliche Bauflächen die in der Wallheckenübersichtskarte dargestellte Hecke überplant. Aufgrund des besonderen Schutzes von Wallhecken erlaubt dies nicht automatisch die Beseitigung der Wallhecke. Eine Entfernung ist nur im Einzelfall in Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg als zuständiger Naturschutzbehörde zulässig.

Der Flächennutzungsplan trifft keine kleinteiligen Aussagen zu Grünstrukturen.

Auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – hier im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 106 – wird der Belang detailliert behandelt. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde wird die vorhandene Wallhecke überplant, jedoch wird für sie an anderer Stelle im Plangebiet ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine unvermeidliche Überformung oder sonstigen Beeinträchtigung der Struktur vor. Da der Belang auf der nachgelagerten Planungsebene detailliert bearbeitet wird, steht er der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Die Gemeinde Barbel ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden und Fläche bemüht. Zur Umsetzung des Planziels, neue gewerbliche Baufläche zu schaffen, sieht sie jedoch keine Alternativen zur erstmaligen Inanspruchnahme dieser bislang unbebauten Fläche von insgesamt 7,59 ha. Es stehen keine geeigneten Konversions- oder sonstigen Umnutzungsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die bestehenden Gewerbelagen sind weitgehend in baulicher Nutzung oder in Privateigentum, so dass die Ansiedlung neuer Betriebe hier nicht möglich ist. Da das gewählte Areal auch aus verkehrlichen Gründen eine sehr gute Eignung aufweist, plant die Gemeinde die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen. Eine Verlagerung an eine andere Stelle ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit aktuell nicht möglich. Selbst wenn eine Flächenalternative gefunden werden könnte, würde diese wahrscheinlich in vergleichbarem Umfang erstmalig unbebaute Flächen in Anspruch nehmen.

Ein Verzicht auf die Entwicklung ist aufgrund des Nachfragedrucks keine Alternative. Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche werden deshalb in einer Abwägung geringer gewichtet, als die wirtschaftlichen Erfordernisse.

Schutzgut  
Fläche

**Schutzgut  
Boden**

Infolge der Planung sind durch eine Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge aller Bauvorhaben und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes vorangestellt. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt, die auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung konkretisiert und festgesetzt werden.

**Schutzgut  
Wasser**

In Bezug auf das Schutzgut Wasser löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Die Darstellung steht der Umsetzung von z. B. Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung von Oberflächenwasser nicht entgegen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden jeweils auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung detailliert bearbeitet und berechnet.

**Schutzgüter  
Luft und Klima**

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Entwicklung einer Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen vor. Auf solchen ist erfahrungsgemäß vom Entstehen hoher Versiegelungsgrade auszugehen. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist zu prüfen, ob z. B. durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lokale Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden können. Großklimatisch sind in Folge der Änderung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

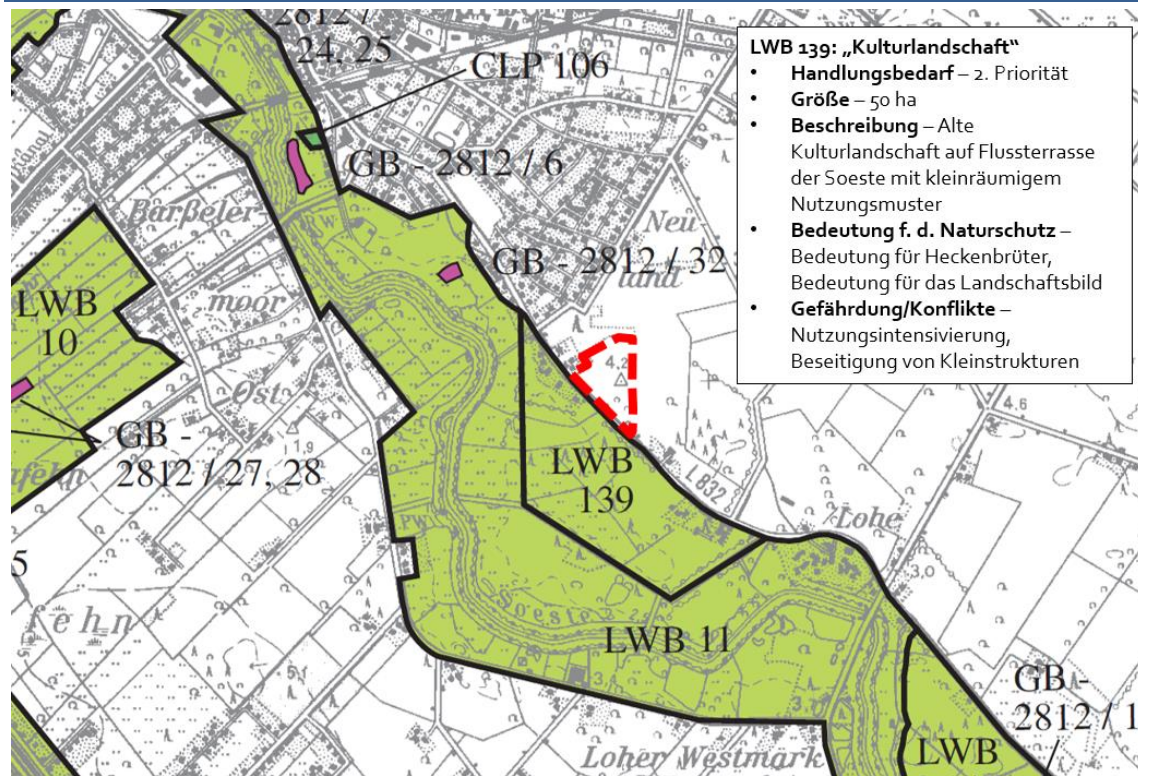
**Schutzgut  
Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich erfasst ein Areal, das derzeit dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich zuzuordnen ist. Es stellt sich als ackerbaulich genutzter Bereich dar, der durch eine Wallhecke (siehe oben) am östlichen Gebietsrand sowie zentral verlaufend und einen Wald entlang der nördlichen Gebietsränder gliedert wird.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Entwicklung des Gebiets vor, ermöglicht aber allein noch keine Umsetzung spezifischer Bauvorhaben. Dennoch ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche wahrscheinlich, voraussichtlich insbesondere das Entstehen gewerblicher Baukörper (Hallenbauten, häufig auch mit Längen über 50 m). Mit der Waldfläche im Norden sowie der zumindest teilweisen randlichen Eingrünung im Osten wird das Areal eingefasst und gegenüber den angrenzenden weitgehend offenen Landschaftsräumen abgegrenzt. In Richtung Süden/Südwesten bestehen aktuell keine gliedernden Strukturen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises (1998) wird für den Änderungsbereich keine besondere Flächenfunktion dargestellt. Die gegenüberliegenden Bereiche zwischen der L 832 und der südwestlich gelegenen Soeste sind als landschaftsschutzwürdige Bereiche vorgesehen. Die direkt angrenzende Fläche, der landschaftsschutzwürdige Bereich (LWB) 139, wird dabei als alte Kulturlandschaft auf einer Flussterrasse, der *Soeste*, mit einem kleinräumigen Nutzungsmuster beschrieben. Dem Areal kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Das Gefährdungspotential liegt hier vornehmlich in einer Intensivierung der Nutzungsstrukturen sowie in der Beseitigung der prägenden Kleinstrukturen.

Abb. 8 Benachbarte landschaftsschutzwürdige Bereiche (Landschaftsrahmenplan LK Cloppenburg, 1998)



Der 44. Änderungsbereich des FNP erfasst die laut Landschaftsrahmenplan besonders wertvollen Bereiche jedoch nicht. Auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können in Kenntnis der baurechtlichen Ziele die tatsächlichen Auswirkungen beurteilt werden. Im dortigen Planungsschritt wird durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen den erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entgegengewirkt und es werden entsprechende baurechtliche Festsetzungen getroffen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich /  
Ersatz

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Die Bewertung der Flächen und des Eingriffs erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)<sup>4</sup>. Die Berechnung setzt dabei die dargestellte gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % an. In Gegenüberstellung zu der ermittelten Wertigkeit der Fläche im bisherigen Ist-Zustand (Ackernutzungen, Wallhecken) ergibt sich das Wertdefizit.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Planänderung auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung ein Wertpunktedefizit von voraussichtlich 60.292 Wertpunkten. Es handelt sich dabei um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, interne Grünfestsetzungen usw.) können und werden in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall deutliche Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf dieser Planstufe.

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

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Natura-2000 Schutzgebiete.

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

Allein durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird noch kein Baurecht gegründet und insoweit ergeben sich mit der vorliegenden Planung auch keine unvermeidbaren, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen. Eine Abwägung der konkreten Auswirkungen erfolgt auf Ebene der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung.

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

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten.

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

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen ermöglicht das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen bzw. denen auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung entgegengewirkt werden kann. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Barbel sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (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 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen (G) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

#### Störfallbetriebe

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich wird die gewerbliche Flächennutzung grundsätzlich

vorbereitet. Kleinteilige Festsetzungen und ggf. auch vorbeugende Maßnahmen zum Schutz können nur im begleitend erstellten Bebauungsplan getroffen werden. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht prinzipiell auszuschließen.

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand der Gemeinde Barbel und wird durch den Wald von der heutigen Ortsrandbebauung abgeschirmt. Der minimalste Abstand zum nächstgelegenen festgesetzten Wohngebiet (Bereich *Brinkstraße*) beträgt ~ 80 m. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs weist jedoch eine deutlich größere Entfernung zu den schützenswerten Wohnnutzungen auf. Die Bestandswohnlagen an der *Brinkstraße* befinden sich in mindestens 190 m (nördlich) bzw. 220 m (nordwestlich) Abstand.

Diese Verortung des Gebiets trägt zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei. Eine noch weitere Verlagerung in den Außenraum und damit das Einhalten größerer Distanzen zu Wohnlagen ist nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Belang des Störfallschutzes hinreichend berücksichtigt. Sofern auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, können Störfallbetriebe im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften zulässig sein, müssen dann aber immer die Einhaltung aller erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen nachweisen. Aus vorbeugender Sicht findet der Belang hinreichend Berücksichtigung.

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

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

#### Gewerbliche Wirtschaft

In Barbel besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Vorhaben, allerdings verfügt die Gemeinde über keine Flächen mehr, um dieser zu entsprechen. Das gemeindliche Flächenangebot ist erschöpft. Lediglich im Gemeindeteil Harkebrügge können im Gewerbegebiet an der Königsstraße (Bauleitplanung abgeschlossen im Jahr 2016) noch wenige Restflächen angeboten werden, im Gemeindeteils Barbel gibt es keine freien Kapazitäten mehr. Es ist Ziel der Gemeinde, eine aktive Gewerbeflächenpolitik zu betreiben und eigene Flächen nachfragegerecht vermarkten zu können. Es sollen daher neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Eine weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts in Barbel, den Gewerbegebieten an den *Hüllenwegen*, stellt für die Gemeinde keine Option dar. In Richtung Norden grenzen an dieses Areal landschaftlich und ökologisch hochwertige Bereiche des *Nordloher / Godensholter Tiefs* an, in Richtung Süden und Osten liegen durch Wohnbebauung geprägte und damit störungsempfindliche Lagen. Zudem ist die Erschließung der Flächen nicht auf ein weiteres, großflächiges Gewerbewachstum ausgelegt. Die Zufahrt kann nur über die eher schmal ausgebauten *Hüllenwege* erfolgen, die im Westen auf die Landesstraße L 829 münden. Über diese Trasse wird ein Großteil des Verkehrs durch die zentralen Ortslagen abgeleitet.

Die Gemeinde erachtet daher die planungsrechtliche Sicherung neuer, gewerblicher Bauflächen erforderlich. Hierzu wurde ein Standort gefunden, der aufgrund seiner Lage am Ortsrand und die direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besondere Lagequalitäten für eine gewerbliche Entwicklung aufweist. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, so dass auch eine kurzfristige und eigenständige Entwicklung des Areals möglich ist. Nach Ansicht der Gemeinde ist der Bereich gut geeignet als Gewerbestandort. Er ist zudem ausreichend dimensioniert, um der kurzfristigen bis mittleren Flächennachfrage zu begegnen.

Mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen trägt die Gemeinde zur Umsetzung der im RROP benannten Ziele bei, die örtliche und regionale Wettbewerbsfähigkeit zu stärken



und leistet einen Beitrag zum Entstehen zukunftsgerechter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft finden in der Planung in besonderem Maße Berücksichtigung.

#### Tourismus

Der Änderungsbereich liegt zwar innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung nach RROP, da jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Barbel einschließlich aller bebauten Bereiche dieser Darstellung unterliegt, ist eine besondere Beeinträchtigung dieses Zieles durch die vorliegenden Planungen nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt gerade nicht in einem Bereich mit einer besonderen oder hohen Erholungseignung. Diese entfaltet sich erst weiter wesentlich im Bereich Soesteniederung. Das Plangebiet liegt hiervon deutlich entfernt und wird zudem durch die Landesstraße davon abgetrennt.

#### Einzelhandel

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der städtebaulichen Empfehlungen sollen diese jedoch zum Schutz der bestehenden, zentralen Ortslage nicht in peripher gelegenen Außenbereichen, sondern an zentral gelegenen Bereichen entstehen.

Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, dies kann nur auf Ebene des (parallel in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans erfolgen. Die Belange einer geordneten Ortsentwicklung und Versorgungssituation werden berücksichtigt und auf der nachfolgenden Planungsebene abgewogen.

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

#### Landwirtschaft

Die Planung bereitet die Umnutzung einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vor. Es werden dafür rund 67.640 m<sup>2</sup> Ackerfläche überplant, die damit der Landwirtschaft entzogen werden können. Die Landwirtschaft stellt nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region dar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Im Gegensatz zum Großteil der sonstigen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet besteht jedoch keine zusätzliche Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Das RROP fordert, sonstige Flächenplanungen nach Möglichkeit auf Bereiche außerhalb der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft zu beschränken. Es gilt regelmäßig ein Abstimmungsgebot.

Die Lage der Fläche ist aus Sicht der Gemeinde in besonderem Maße für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. Sie liegt nah zum Ortskern, dennoch außerhalb der Ortsteillagen und ist über die angrenzende Landesstraße sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die meisten vergleichbar gelegenen Flächen weisen auf Ebene der Raumordnung flächenbezogene Darstellungen auf (z. B. hohes Ertragspotential oder weitere naturschutzfachliche Ausweisungen), die der baulichen Nutzung entgegenstehen. Es besteht insbesondere ein Bedarf nach größeren, zusammenhängenden, gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde, der im Bestand oder durch Umnutzung von Bestandslagen nicht gedeckt werden kann. Auch eine Verlagerung des Vorhabens an eine andere Stelle im Gemeindegebiet würde daher voraussichtlich ebenfalls zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen.

Die überplante Fläche befindet sich in Besitz der Gemeinde, die diese aktuell an einen Landwirt zur Bewirtschaftung verpachtete. Nach Kenntnis der Gemeinde handelt es sich beim Pächter um einen Vollerwerbslandwirt, für den die überplante Fläche nur eine deutlich untergeordnete Teilfläche seines insgesamt bewirtschafteten Areals darstellt. Durch den auf Ebene des Flächennutzungsplans langfristig vorbereiteten Verlust der Flächen sind deshalb

keine erheblichen Beeinträchtigungen für einzelne Betriebe zu erwarten. Die Gemeinde wird das Auslaufen des Pachtverhältnisses rechtzeitig abstimmen.

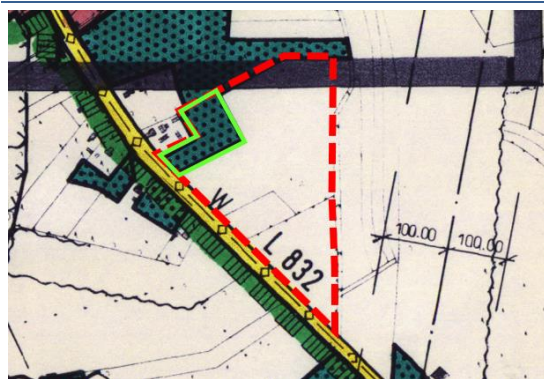
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann angenommen werden, dass in Folge der Planänderung keine Beeinträchtigungen der Landwirtschaft hinsichtlich der Tierhaltung auftreten. Zwar findet sich im näheren Umfeld des Plangebiets (rd. 200 m südöstlich) ein tierhaltender Betrieb, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dieser durch die heranrückende gewerbliche Bebauung in seinen Erweiterungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt wird. Mit der Änderung werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Gegensatz zu z. B. Wohnbauflächen handelt es sich hierbei um einen Flächentyp, der hinsichtlich des Immissionsschutzes (insb. auch landwirtschaftliche Gerüche) i. d. R. höheren Belastungen ausgesetzt werden darf. Eine immissionstechnische Beurteilung der heutigen Situation liegt vor (siehe Kapitel 3.1).

Die Belange der Landwirtschaft werden beachtet, bezogen auf die Flächennutzung werden sie jedoch hinter das gemeindliche Planungsziel zurückgestellt. Hier gewichtet die Gemeinde den Bedarf an gewerblichen Bauflächen höher, als den Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Forstwirtschaft

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt am westlichen Plangebietsrand Waldflächen dar. Diese Darstellung wird nur teilweise in die 44. Änderung des FNP übernommen. Eine kleinere Teilfläche wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 9 Waldflächendarstellung im gültigen Flächennutzungsplan und tatsächliche Waldnutzung



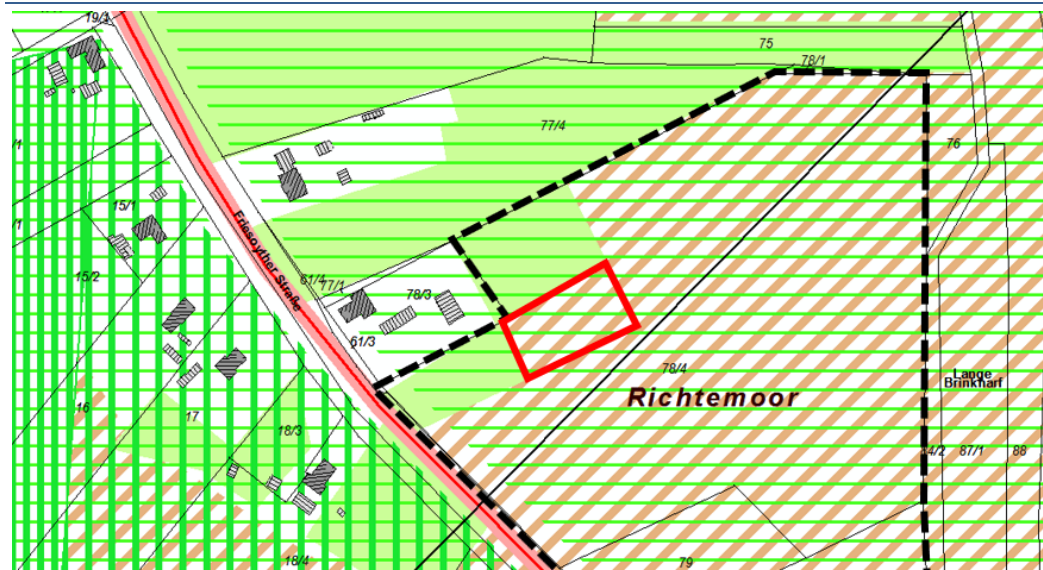
Dargestellt sind rd. 8.000 m<sup>2</sup> Fläche für Wald im FNP



Die tatsächlich vorhandene Waldfläche umfasst entsprechend der Einmessungen rd. 5.460 m<sup>2</sup>. Kartengrundlage: Luftbild LGLN 2019

Auch das RROP stellt den kleinen Bereich der Fläche für Wald nicht als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft, sondern als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, die Walddarstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans dem Bestand anzupassen, anstatt wie bisher an dieser Stelle planungsrechtlich eine Arrondierung der Waldfläche als vorzusehen. Ein Eingriff in die bestehenden Strukturen wird nicht ermöglicht. Sofern innerhalb der Gemeinde Gehölzflächen erweitert werden sollen, strebt die Gemeinde die Umsetzung dieser Maßnahmen auf solchen Flächen, die auch langfristig ausreichende Abstände zu konkurrierenden Nutzungszwecken – wie etwa hier der Gewerbenutzung – einhalten. Zur Klarstellung bleiben die beiden Waldflächen in den Änderungsbereich aufgenommen, wenngleich hier inhaltlich keine Änderung vorgenommen wird.

Abb. 10 Darstellung im RROP des Landkreises Cloppenburg 2005 (Detailauszug)



Abstände zu den Gehölzflächen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und können dort durch entsprechende Festsetzungen freigehalten oder bei Bedarf ausgeglichen werden.

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

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung gewerblicher Bauflächen kann die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

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

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.

Durch das Gebiet verläuft eine **Hochdruck-Gasleitung** der EWE. Der Verlauf der Leitung wurde im Zuge der Planung eingemessen und wird nachrichtlich in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Die Leitung ist bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur eindeutigen Klarstellung erfolgt eine zeichnerische Übernahme.

Der Leitungsverlauf steht der geplanten Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht grundsätzlich entgegen. Auf Ebene der begleitend erstellten verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass ein Überbauen der Leitung einschließlich des Schutzstreifens ausgeschlossen wird. Ggf. können auch weitere, spezifische Leitungsschutzanforderungen hier berücksichtigt werden.

Östlich außerhalb des Plangebiets ist im geltenden Flächennutzungsplan der Verlauf einer **Richtfunktrasse** einschließlich beidseitigem Schutzstreifen ausgewiesen. Infolge der Entfernung können Beeinträchtigungen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen ausgeschlossen werden.

Technische Ver- und Entsorgung

Altlasten

Leitungsträger

Innerhalb der L 832 stellt der Flächennutzungsplan den Verlauf einer **Hauptversorgungsleitung – Wasserleitung** dar. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten.

Der Schutz aller Leitungen kann sichergestellt werden. Die Belange der Leitungsträger werden berücksichtigt.

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

##### Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „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 Konflikte nicht zu erwarten.

##### Rohstoffvorkommen

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

### 3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

##### Externe Erschließung

Das Gebiet wird über die *Friesoyther Straße (L 832)* erschlossen und liegt damit äußerst verkehrsgünstig. Sie ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

##### Interne Erschließung

Eine innere Erschließung der Fläche besteht derzeit noch nicht. Auf Ebene der vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird die innere Erschließung des Gebietes nicht geregelt und es werden keine Darstellungen von Verkehrsflächen vorgenommen. Diese Fragen werden auf Ebene der begleitend erstellten Bebauungsplanung bearbeitet.

Ein Anschluss des Plangebietes an die überörtliche Straße wird erforderlich. Beim Anschluss an Landesstraßen ist regelmäßig eine Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, hier: Geschäftsbereich Lingen) notwendig. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

##### ÖPNV

Das Plangebiet liegt an einer wichtigen überörtlichen Busverkehrsachse (Busroute 380 – Oldenburg ZOB bis Barbel Bahnhof). Damit entstehen positive Standortvoraussetzungen. Für arbeitsplatzintensive Betriebe kann diese Lage an einer öffentlichen Nahverkehrsrouten von Vorteil sein.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

##### Rüstungsalasten

Mit Schreiben vom 01.10.2019 teilte das LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, nach einer von der Gemeinde beauftragten Luftbildauswertung mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-  
schutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen.

Gewässer

Im nördlichen Plangebiet, entlang des Waldrandes, sowie außerhalb begleitend zur L 832 verlaufen offene Entwässerungsgräben. Auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung wird sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässersystems auftreten. Durch die randliche Lage wird es nicht zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Die Planung bereitet keine Eingriffe vor, die den Belangen der Wasserwirtschaft grundsätzlich entgegenstehen.

Oberflächen-  
entwässerung

Die Planänderung bereitet die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) vor. Es ist wahrscheinlich, dass in Folge von Bebauung und Versiegelung Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der gewerblichen Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden von der Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte der Planänderung

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

- Der Änderungsbereich wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

**Fläche für Wald** - Zwei Flächen werden randlich als Waldflächen dargestellt.

Nachrichtliche  
Übernahmen

**Hochdruck-Gasleitung** - Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine Hochdruck-Gasleitung. Leitungsträger ist die EWE Netz GmbH. Der eingemessene Leitungsverlauf ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungsschutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zu beachten.

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

Hinweise

**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.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechts-  
grundlagen

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche (G)	70.440
Wald	5.460
<b>Gesamt</b>	<b>75.900</b>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
22.05.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
30.05.2020-25.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
28.05.2020-25.06.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
07.08.2020-07.09.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
28.07.2020-07.09.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
30.09.2020	Feststellungsbeschluss zur Vorlage der 41. Änderung des FNP beim Landkreis zur Genehmigung	



**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den 17.02.2021

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

**Gemeinde Barbel, den 21.06.2021**

**Bürgermeister**

## B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Barbel besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die die Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen überschreitet. Die Bestandslagen innerhalb der Gewerbegebiete an den *Hüllenwegen* sind in fast vollständiger Nutzung, weitere Entwicklungspotentiale bestehen hier nicht. Innerhalb des zentralen Ortsteils stehen keine Flächen zur Verfügung, die von der Gemeinde entwickelt oder vermarktet werden können. Da eine explizite Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken im Gemeindeteil Barbel besteht, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke in diesem Gemeindeteil eine hohe Bedeutung zu. Angebunden an die *Friesoyther Straße* (Landesstraße L 832) konnten geeignete Grundstücke im Süden des Gemeindeteils von der Gemeinde erworben werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen werden ein Bebauungsplan aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging die Stellungnahme eines Bürgers ein, der Bedenken gegen die Ausweisung eines Gewerbebestandsorts vorbrachte. Es wurden sowohl das allgemeine Erfordernis nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in Frage gestellt, als auch ökologische und landschaftliche Gründe vorgebracht. In der Gesamtbetrachtung und Abwägung aller Belange gewichtete die Gemeinde das Planziel weiterhin als bedeutsam, so dass die Stellungnahme nicht zu Veränderungen der Planung führte.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anmerkungen zu spezifischen Themen vorgebracht, insbesondere zur verkehrlichen Erschließung / Anbindung an das überörtliche Straßennetz und zur Anbindung an die Versorgungsnetze / die Löschwasserversorgung. Hinweise des Landkreises bezüglich der Belange von Natur und Landschaft wurden im zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht berücksichtigt. Es wurden Ergänzungen zu den Themen Grundwasser/Landesmessstelle im Umfeld des Plangebiets und zu möglichen Kampfmittelfunden nach Hinweis der Träger aufgenommen.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger keine Stellungnahmen bei der Gemeinde ein. Die Träger öffentlicher Belange gaben nur detaillierende und allgemeine Hinweise, die weitgehend bereits in der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden bzw. die erst auf Ebene der nachgelagerten Ausbauplanung Anwendung finden können.

### Gesamtergebnis der Abwägung

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung der Planung wurden allein zusätzliche Hinweise als Ergänzungen in die Planunterlagen (Begründungen, gemeinsamer Umweltbericht sowie Planzeichnungen) aufgenommen. Inhaltliche Änderungen des Planziels oder wesentliche Veränderungen der vorgesehenen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 22.05.2019 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr.106 wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 30.05.-25.06.2020, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 28.05.-25.06.2020. Die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 (Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange vom 28.07.2020). Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 sowie der Feststellungsbeschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am 30.09.2020