

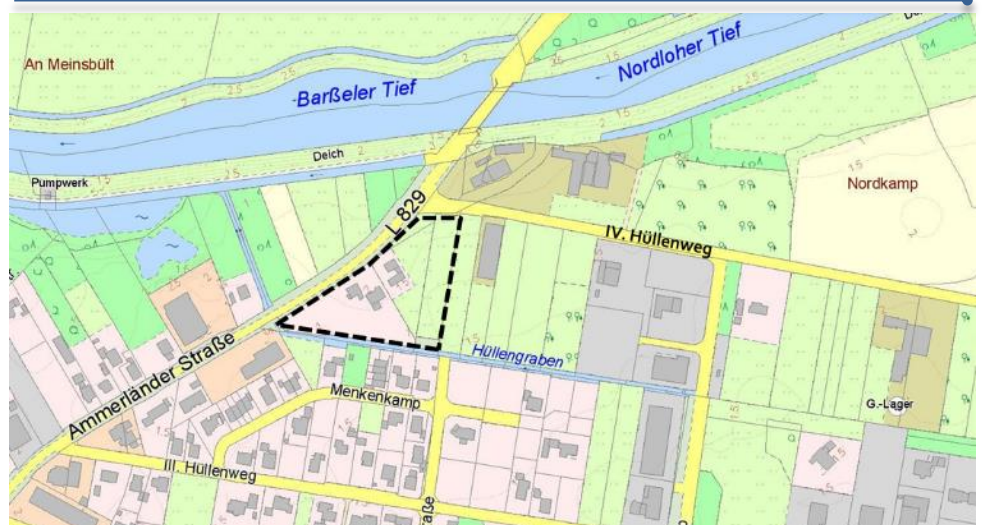
Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 98 „Barßel – Ammerländer Straße / IV. Hüllenweg“



Bildquelle: LGLN

Urschrift

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen und 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 Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	11
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	13
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	15
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	15
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	17
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	17
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	21
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	22
B	Umweltbericht	24
1	Einleitung	24
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Schutzgut Mensch	26
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
2.3	Schutzgut Boden	31
2.4	Schutzgut Wasser	31
2.5	Schutzgüter Luft und Klima	32
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.8	Wechselwirkungen.....	33
2.9	Prognose.....	33
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	34
2.11	Planungsalternativen	37
3	Zusätzliche Angaben.....	37
C	Zusammenfassende Erklärung.....	37

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Norden des Gemeindegebiets der Gemeinde BarBel finden sich in den *Hüllenwegen* großflächige Gewerbegebietsflächen, die in Richtung Westen zur *Ammerländer Straße* in Misch- und Wohnbebauung übergehen. Die meisten dieser Flächen sind planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. durch Bebauungspläne gesichert. Eine Teilfläche im Nordwesten (*Ammerländer Straße L 829 / IV. Hüllenweg*) weist hingegen derzeit nur eine teilweise Nutzung und keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf. Für diese Fläche wurden an die Gemeinde BarBel Bauanfragen für die gewerbliche Nutzungen wie auch für weitere Wohnbauvorhaben herangetragen, die sich in ihrer Art in den Bestand einfügen. In der zentralen Ortslage von BarBel stehen zudem gegenwärtig keine geeigneten Gewerbegrundstücke sowie Mischgebietsgrundstücke zur Verfügung, die Interessenten angeboten werden könnten.

Ziel

Die Gemeinde hat die beantragten Flächen und Vorhaben städtebaulich geprüft und beabsichtigt zur Absicherung einer positiven weiteren Gemeindeentwicklung diese Vorhaben durch eine städtebauliche Planung zu stützen. Es sind insbesondere positive Effekte für die Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen zu erwarten. Städtebaulich werden die begonnenen umfangreichen gewerblichen Entwicklungen im Norden des Gemeindegebietes im Bereich des *IV. Hüllenweges* damit weiter stabilisiert.

Planerfordernis

Derzeit liegt das gesamte Plangebiet im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung der Planziele und zur Schaffung von Baurecht wird nach bisheriger Rechtslage daher sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung: Gewerbegebiet BarBel – IV. Hüllenweg) wie auch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "*BarBel – Ammerländer Str. / IV. Hüllenweg*" im Parallelverfahren (§ 8 BauGB) erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde BarBel hat am 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „*BarBel – Ammerländer Straße / IV. Hüllenweg*“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 98 ist etwa 1,13 ha groß. Die im Parallelverfahren durchgeführte 36. Änderung des FNP umfasst einen in Richtung Osten noch größeren Bereich mit insgesamt etwa 2,6 ha.

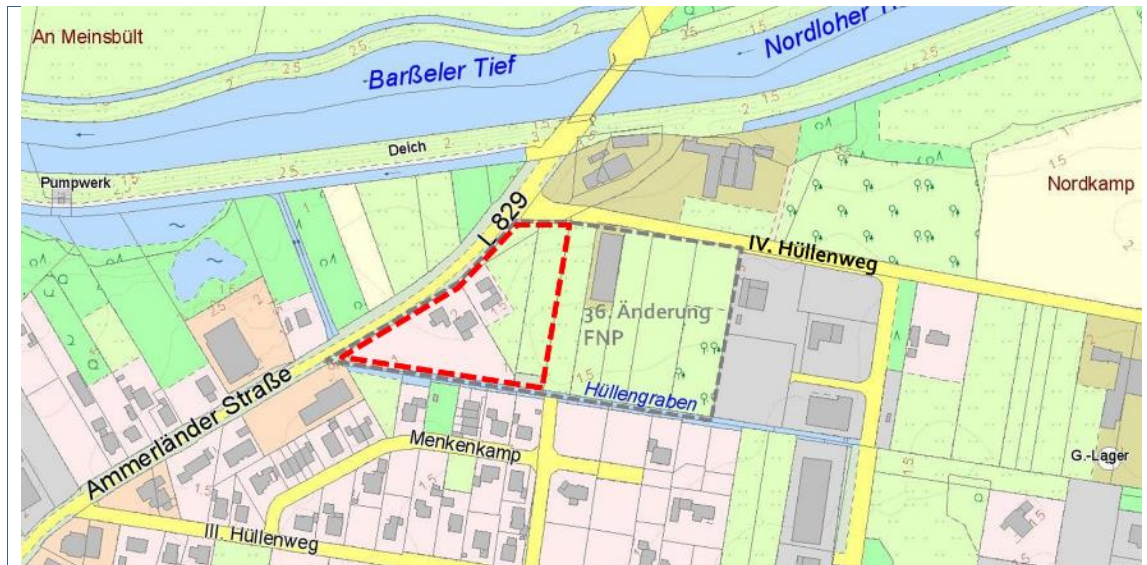
Die Abgrenzung des gesamten Plangebietes einschließlich der Änderung des FNP ergibt sich im Wesentlichen durch die bestehenden Straßen (*Ammerländer Straße* | L 829 sowie *IV. Hüllenweg*) im Westen und Norden. Im Süden wird das Gebiet durch den *Hüllengraben* (Anmerkung: im Kartenmaterial wird der Graben sowohl als Hüllengraben wie auch als BarBeler Hauptpumpgraben bezeichnet) begrenzt. Im Osten schließt das Plangebiet an die bestehenden und bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen am *IV. Hüllenweg* an.

Der Bebauungsplan umfasst vornehmlich die Flächen entlang der *Ammerländer Straße* und nur zu einem kleineren Teil die rückwärtig liegenden, der gewerblichen Nutzung zuzuordnenden Flächen. Auf den zurückliegenden gewerblichen Flächen befindet sich mit einer Baumschule eine flächenintensive gewerbliche Nutzung. Diese wird zwar im Rahmen der Änderung des FNP durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen in der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen überplant, was jedoch nichts an der planungsrechtlichen Zulässigkeit ändert. Ein Regelungsbedarf besteht auf B-Plan-Ebene bisher im Gegensatz zum Plangebiet nicht.

Im Plangebiet herrscht eine kleinteiligere Grundstücks- und Eigentümerstruktur vor, in der unterschiedliche Interessen und Zielsetzung nebeneinander zu organisieren sind. Bedingt durch an die Gemeinde herangetragene Anfragen zeigt sich, dass dieser Bereich ohne planungsrechtliche

Beordnung keiner geregelten Entwicklung zugeführt werden kann. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan für die westliche Teilfläche aufgestellt.

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98



Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Anpassung endet nicht im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung. Bauleitpläne sind den gültigen Zielen der Raumordnung anzupassen, unabhängig davon, wann diese in Kraft getreten sind. Die Pflicht zur Anpassung zielt somit auf eine dauerhafte Übereinstimmung der beiden Planungsebenen ab.

Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ weist bezogen auf den Planfall allgemeine Entwicklungsziele aus. Die Raumsprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.² Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.³ Sowohl Vorgehen, Ziele wie auch Umfang der Planung stehen in Übereinstimmung mit diesen allgemeinen und übergeordneten Zielen der Landesplanung.

Kreis – RROP

Nach dem gültigen **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg**⁴ ist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum definiert. Damit stellt sie gemäß den Anforderungen zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs.

Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Erholung (Abb. 2, grün-quergestreift). Allerdings ist das gesamte Gemeindegebiet von Barbel großflächig als Vorsorgegebiet für die Erholung vorgesehen, so dass die geplante Flächenentwicklung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung hat.

Ansonsten liegt das Plangebiet innerhalb des gemeindlichen Siedlungsraumes (weiß), ohne weitere besondere Funktionszuweisungen.

Nördlich des *Vierten Hüllengraben* – außerhalb des Plangebietes – bis zum *Nordloher Tief* schließt ein Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft an (s. Abb. 2).

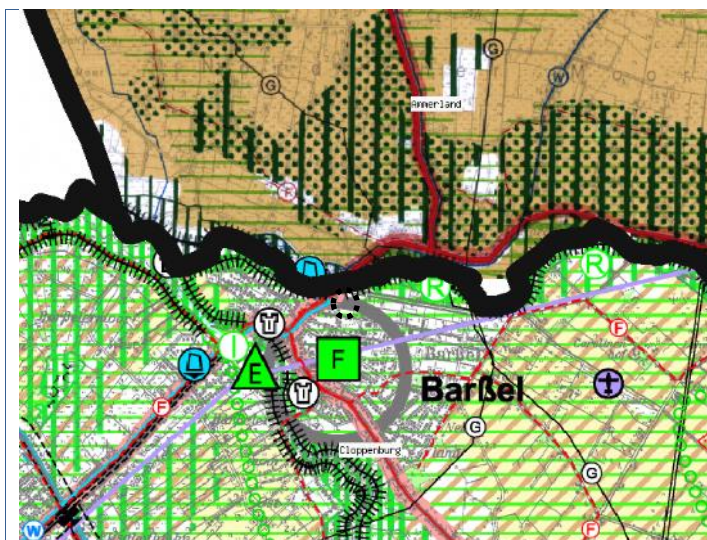
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, 4.2.01

2 ebenda, Kap. 1.1, 02

3 ebenda, Kap. 1.1, 07

4 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg, 2005

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (nördlich angrenzend)



Diese Funktion wird durch die geplante Nutzung nicht in Frage gestellt. Der IV. Hüllenweg dient aktuell bereits der Erschließung der vorhandenen Gewerbeflächen. Störende Immissionen für Erholungssuchende sind durch die geplante eher kleinteilige Nutzung der Gewerbeflächen – insbesondere auch durch örtliche Handwerksbetriebe – nicht zu erwarten.

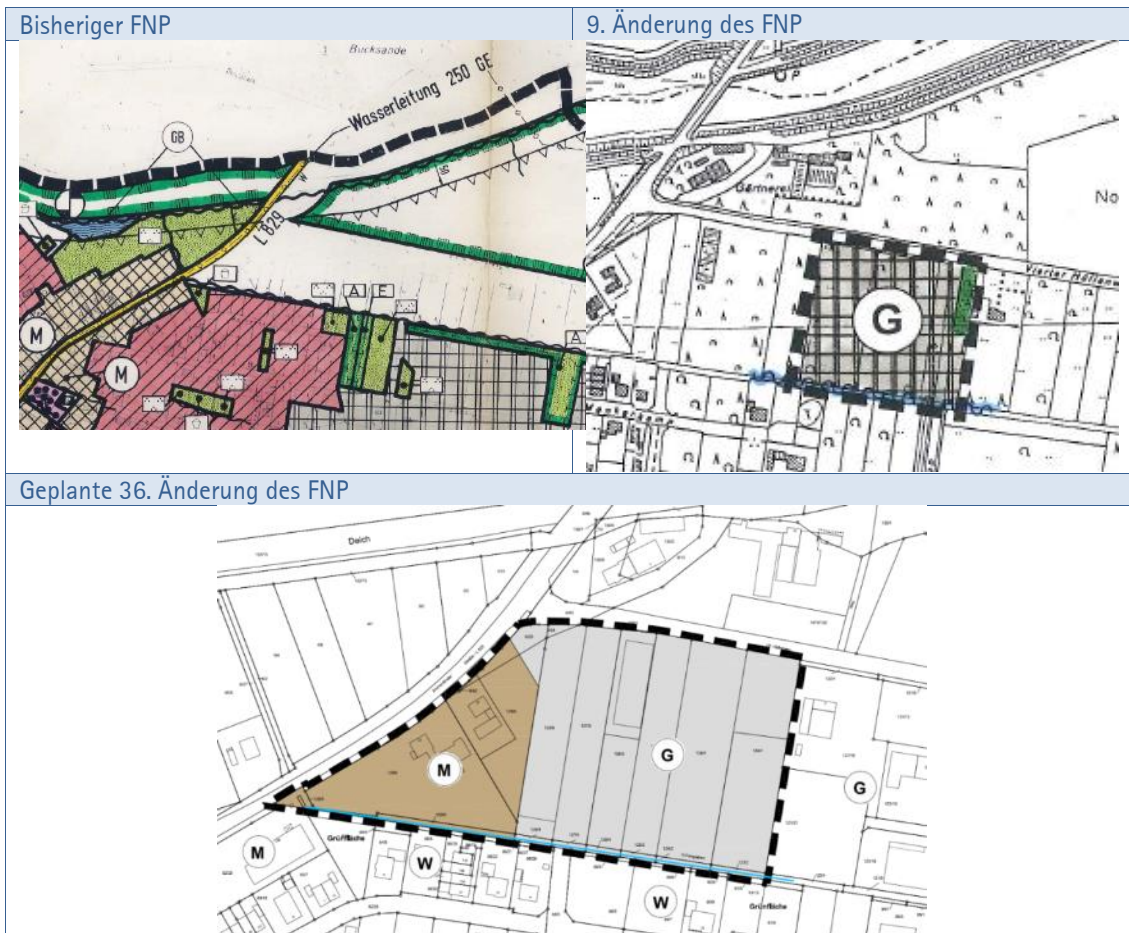
Die raumordnerischen Ziele des Landkreises Ammerland (weiter nördlich angrenzend) werden mit den Planungszielen der 36. Änderung des FNP nicht berührt.

Eine Vereinbarkeit mit diesen Planungszielen der Raumordnung ist gegeben.

Gemeinde – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Das Plangebiet ist im gültigen FNP der Gemeinde BarBel als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es erfolgt nun eine Darstellung als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche.

Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde BarBel



Parallelverfahren

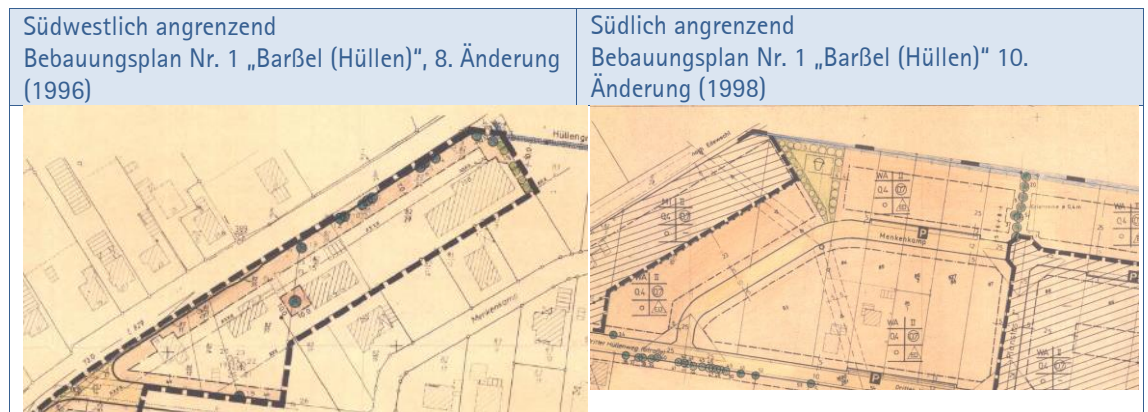
Parallel zum Bebauungsplan Nr. 98 „*BarBel – Ammerländer Straße / IV. Hüllenweg*“ wird der Flächennutzungsplan mit der 36. Änderung angepasst (§ 8 (3) BauGB).

Angrenzende Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes existieren weitere Bebauungspläne. Die dortigen Festsetzungen wurden berücksichtigt und stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

- Südwestlich angrenzend entlang der *Ammerländer Straße* besteht Baurecht durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „*BarBel (Hüllen)*“ (1996). Hier wird angrenzend an den *BarBeler Hauptpumpgraben* ein Mischgebiet vorgesehen. Es ist insoweit eingeschränkt worden, als hier im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zugelassen sind. Die Baugrenze hält hier einen Abstand zur Landesstraße von 6 – 7 Metern.
- Südlich angrenzend an den *Hüllengraben* besteht Baurecht durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „*BarBel (Hüllen)*“ (1998). Festgesetzt ist hier im vorderen zur *Ammerländer Straße* zeigenden Bereich eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Diese wird jedoch aktuell nicht mehr benötigt. Die Fläche ist weitgehend ungenutzt. Daran schließt ein allgemeines Wohngebiet mit zugelassenen Einzel- und Doppelhäusern in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise an. Die Baugrenze hält hier einen Abstand von 6 m zum *Hüllengraben* ein.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich aktuell zwei Wohngebäude und eine Fahrschule im Bereich der *Ammerländer Straße*. Südlich verläuft der *BarBeler Hauptpumpgraben*. Nördlich begrenzt der *IV. Hüllenweg* das Plangebiet. Nach Osten schließen umfangreiche Gewerbeflächen an den Änderungsbereich an.

Abb. 5 Luftbild (Quelle: Unterlage der Gemeinde)



Planungsziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Barbel, das Plangebiet für gemischte Baunutzungen planungsrechtlich zu sichern. Es liegen konkrete Voranfragen bereits vorhandener Betriebe vor, die auf die Erweiterung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen sowie auf zusätzliche Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet abzielen.

Eine schmale Parzelle im Osten ist noch unbebaut. Hier ist der Bau einer gewerblichen Halle (Stahlhalle, 15 m x 25 m sowie 6 m x 10 m) beantragt. Es soll ein Fabrikverkauf mit folieneingeschweißten Lebensmitteln erfolgen. Auch die Umsetzung einer Wohnung für eine Aufsichtsperson ist auf der Fläche beantragt.

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. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den Bebauungsplan Nr. 98

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	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	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	Belange nicht berührt
§ 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, 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 Asylsuchenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt an der *Ammerländer Straße* (L 829). Es sind deshalb die Belange des Immissionsschutzes zu erheben und abzuwägen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

**Immissionsschutz /
Verkehrslärm**

Für die Belange wird die DIN 18 005 als Bewertungsgrundlage herangezogen, die Orientierungswerte für zulässige Belastungen bietet. Zugrunde gelegt wird der Schutzanspruch, den Bewohner innerhalb eines Mischgebietes erwarten können. Für die Entwicklung von Verkehrsgeräuschen wird regelmäßig ein Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 berücksichtigt, da auch zukünftig ein angemessener Schutz vor unzumutbarem Lärm im Plangebiet gewährleistet sein muss.

Abb. 7 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Mischgebiete	60	50

Trotz des relativ geringen Verkehrsaufkommens der Landesstraße (2.600 Pkw/Tag) sind tagsüber an den nächstgelegenen Grundstücksgrenzen gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes dennoch voraussichtlich Pegel bis zu etwa 62 dB(A) möglich. Damit werden die zugrunde zu legenden

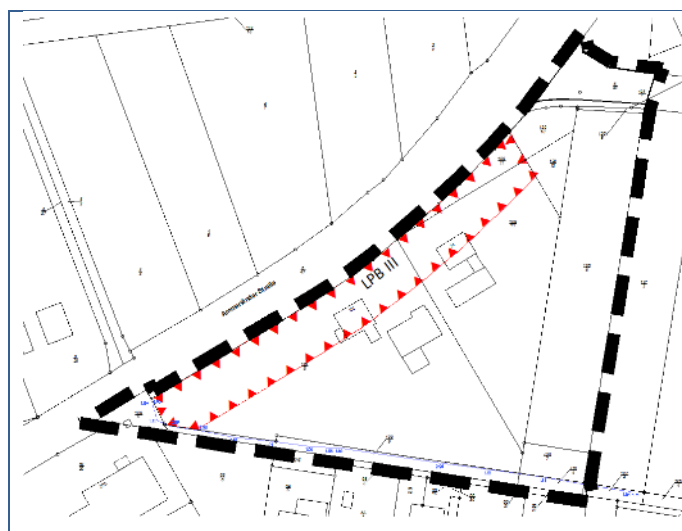
Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Zum Schutz von Bewohnern und Beschäftigten im Gebiet sind somit Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm erforderlich.

Folgende Maßnahmen wurden abgewogen:

- Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der *Ammerländer Straße* durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend und aufgrund der vorhandenen Bebauung mit erforderlichen Zufahrten auch praktisch nicht möglich.
- Ein sehr weites Zurückziehen der Bebauung, um die Häuser zukünftig völlig außerhalb des verlärmten Bereiches zu positionieren ist ebenfalls nicht zielführend, da dann die vorhandenen Grundstücke kaum einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden könnten.
- Demgegenüber sind aktive Lärminderungsmaßnahmen z.B. durch eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h auf den gemeindlichen Straßen zwar im Grundsatz möglich, jedoch in der Praxis oft nicht gewünscht oder durchsetzbar.

Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorgesehen. Diese müssen den Anforderungen der Lärmpegelzone III entsprechen (DIN 4109). In aller Regel erreichen moderne energetisch gut gedämmte Gebäude ohne weiteres die Schalldämmmaße, die einem Lärmpegelbereich II bis III bereits entsprechen.

Abb. 8 Lärmpegelbereiche und Umsetzung im Bebauungsplan



Der Lärmpegelbereich entlang der Straße ist rd. 20 m breit. Mittels textlicher Festsetzung werden diesem Lärmpegelbereich III passive Schallschutzmaßnahmen für die Fronten der Gebäude zugeordnet (textliche Festsetzung § 8 im Plan), so dass ein angemessener Schutz für die Bewohner gewährleistet werden kann.

Der Lärmpegelbereich gilt nur im Mischgebiet und nicht für betriebsbezogene Wohnhäuser im nördlichen Bereich, in dem ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Hier ist der Schutzanspruch von Betriebsleiterwohnungen infolge der Lage im Gewerbegebiet geringer und die Werte der Straßen übersteigen hier nicht die zugrunde zu legenden Orientierungswerte.

Die Regelungen für die Lärmpegelbereiche gelten für Neubauten oder wesentliche Umbauten bestehender Gebäude. Bestandsgebäude sind nicht betroffen.

Südlich des Hüllengrabens und in Nähe der festgesetzten Gewerbefläche befindet sich ein kleineres allgemeines Wohngebiet. Hier wird durch vorsorgende Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass es mit der geplanten Ausweisung von Gewerbenutzungen auf den nördlichen Flächen nicht zu Nutzungskonflikten kommt. Da es sich bei der gewerblichen Parzelle um eine langgezogene Fläche handelt, die im südlichen Bereich aufgrund der Tiefe des Grundstücks und der dortigen relativ geringen Breite nur eingeschränkt nutzbar ist, werden sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Auch die aktuell beantragte Nutzung weist nur einen geringen Störgrad auf. Im Plan wurde berücksichtigt, dass sich nur Betriebe auf der Fläche ansiedeln, die das Wohnen (Stäube, Gerüche, Lärm) nicht wesentlich stören (siehe textliche Festsetzung § 1).

Vorsorgliche Regelungen wurden durch die Ausweitung der öffentlichen Grünfläche (als Abstand) sowie die Lage der Baugrenze getroffen. Mit einem Abstand von rd. 35 m zwischen den möglichen

baulichen Nutzungen in Richtung Süden, werden verträgliche Abstände und Regelungen erzielt. Die Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes stehen damit dem Planziel nicht entgegen.

Östlich vom festgesetzten Gewerbegebiet schließen ebenfalls gewerbliche Flächen (derzeit Baumschule) an, so dass sich hier kein Abwägungserfordernis ergibt.

Nach Westen grenzt das Mischgebiet entlang der Landesstraße an das Gewerbegebiet, womit einer erforderlichen städtebaulichen Abschichtung von Gebieten mit unterschiedlichen Störgraden und Schutzpotenzialen Rechnung getragen wird.

Insgesamt kann mit den getroffenen Regelungen (Abstände, Abschichtung, Lärmpegelbereich) zum Lärmschutz den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Planung nimmt keine Ausweisungen großflächiger Wohngebiete vor, schafft jedoch durch die Festsetzung eines Mischgebiets die Voraussetzungen für zumindest anteiligen Wohnungsbau. Entlang der *Ammerländer Straße* wird damit potentiell das Entstehen neuer Wohnungen ermöglicht, was nach aktuellem Kenntnisstand auch den Plänen der dortigen Anlieger entspricht. Der gemischtgenutzte Charakter der *Ammerländer Straße* wird damit fortgesetzt.

In der östlich liegenden, gewerblichen Baufläche werden betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zugelassen.

Die Planung kann damit einen Beitrag zur Schaffung stabiler Bevölkerungsverhältnisse wie auch zu insbesondere betriebsbezogenen Wohnbedürfnissen leisten. Die Belange werden berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Es sind keine besonderen sozialen und / oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die baurechtliche Beordnung des Plangebietes verändert nicht grundsätzlich die Struktur des Areals. Überplant wird ein Areal, das zu überwiegenden Teilen bereits entsprechend der geplanten Festsetzungen bebaut ist. Die umliegenden Nutzungen und baulichen Charakteristika (weitere gewerbliche Bauflächen im Osten, Mischgebietscharakter entlang der *Ammerländer Straße*) werden beachtet. Die Planung nimmt eine Fortentwicklung der gewachsenen Strukturen vor und sichert diese auf Ebene des Bebauungsplans rechtlich ab. Das Ergebnis kann als „Lückenschluss“ zwischen umliegenden bestehenden Nutzungen verstanden werden. Insoweit entsteht kein Abwägungserfordernis.

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

Baukultur /
Ortsbild

Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Das Ortsbild im Bereich des *IV. Hüllenwegs* ist geprägt von oft großflächigen Betrieben mit entsprechenden Stellplatz- oder Betriebsflächen. An den Rändern der Grundstücke finden sich jedoch zumeist markante Buschbaumhecken, die zu einer deutlichen Kammerung der Flächen in der Landschaft führen. Sie gewährleisten eine gute Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft.

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

**Archäologischer
Denkmalschutz**

Es gibt weder bei der Gemeinde, noch bei den Eigentümern der Flächen Hinweise auf historische Bodenfunde im Plangebiet. Infolge der Lage des Geltungsbereiches können archäologische Bodenfunde jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis im Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist (siehe auch den Hinweis auf der Planzeichnung).

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Umwelt und die einzelnen Schutzgüter mit dem Planziel verbunden sein können. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen werden im weiteren Verfahren die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B) bilden.

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

**Tiere/Pflanzen/
Artenschutz**

Hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen.

Boden/Wasser

Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Luft/Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch sind wesentliche Veränderungen im Plangebiet zu erwarten.

**Landschaftsbild /
Ortsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht derzeit dem der typischen Kulturlandschaft am Gemeinderand von Barßel. Vorherrschend sind gemischte Nutzungen, gewerbliche Bauten und Baumschulflächen. Erst nördlich des *IV. Hüllenweges* entfaltet sich der schützenswerte Niederungsbereich und Erholungsraum des *Godensholter Tiefs*, für den bereits im Flächennutzungsplan großräumig und unter Berücksichtigung von Pufferflächen ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt wurde.

**Minimierung /
Ausgleich / Ersatz**

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, die Bestandsentwicklungen im Gebiet erfordern die Inanspruchnahme dieser Fläche.

Eine Minimierung des Eingriffs wurde durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und insbesondere durch die Sicherung der Grün- und Grabenstrukturen am südlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Verbleibt dennoch ein Wertedefizit infolge der Planung, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 4.722 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch zwei Kompensationsflächen ersetzt. Sie werden jeweils den Flächen des Mischgebietes und den Flächen des Gewerbegebietes zugeordnet (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichts sowie die textliche Festsetzung § 9 der Planzeichnung).

- Als Ersatz für den Eingriff im Bereich des Mischgebietes wird eine dem Plangebiet gegenüberliegende Fläche am Barßeler Tief gewählt. Die Fläche ist im Eigentum der Vorhabenträger. Ziel ist hier die Schaffung artenreichen mesophilen Grünlands. Durch die Lage im Niederungsbereich ist ein gutes Aufwertungspotenzial dieser Fläche möglich. Die Fläche

wird im Plan durch die Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

- Für den Bereich des Gewerbegebietes wird ein weiterer Teil einer größeren Kompensationsfläche im Bereich Elisabethfehn zur Verfügung gestellt. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 93 ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, sie gehört der Gemeinde und ist von daher ebenfalls dauerhaft gesichert.

Mit beiden Kompensationsflächen ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Auswirkungen auf den Menschen infolge von Immissionen bestehen. Diesen wird jedoch durch vorkehrende Maßnahmen des Immissionsschutzes (Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen entlang der *Ammerländer Straße* sowie ausreichende Abstände zum Gewerbegebiet) entgegengewirkt. Beeinträchtigungen können so vermieden werden.

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Innerhalb der geplanten Bauflächen ist eine gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) nicht ausgeschlossen.

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

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

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

3.8 **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung** (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ **Wirtschaft**

Bauwirtschaft

Es wird erwartet, dass sich mit der baurechtlichen Neuordnung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

Wirtschaft

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes in guter verkehrlicher Lage wird den Erfordernissen der Bestandssicherung und Entwicklung örtlicher Betriebe in besonderem

Maße Rechnung getragen. Die Entwicklung und Neuordnung der Flächen verfolgt das Ziel, vorhandene Arbeitsplätze in Barbel zu sichern.

An das Plangebiet grenzen im Osten weitere Gewerbeflächen an, die weitgehend bereits belegt sind. Im Wesentlichen werden die angrenzenden Grundstücke mit einer Fahrzeughalle von einem landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieb bzw. als Verladeplatz für Baumschulware genutzt. Teilweise stehen im hinteren Bereich der Grundstücke auch noch Kulturen der Baumschulen. Nutzungskonflikte mit dem Planziel des Bebauungsplanes sind nicht gegeben.

■ Infrastruktur

Die Neuordnung des Baugebietes wird nicht zu wesentlich veränderten Einwohnerzahlen führen, die einen erhöhten Infrastrukturbedarf begründen können. Infrastrukturell ist die gesamte Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

■ Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

Wasser

- Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Die Leitungen liegen in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Brandschutz

- Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des OOWV erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.

Strom

- Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit der EWE frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gas

- Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Kommunikation

- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Abfall

- Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen oder erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der bestehenden Erschließungsstraßen und der zukünftigen Grundstücke hier je Objekt eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann.

Schmutzwasser

- Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV. Die Abwässer werden zum Klärwerk des OOWV geleitet. Es ist weiterhin von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Oberflächenwasser

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

Altablagerungen

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

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden

müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Kampfmittel

Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Mit Schreiben vom 18.03.2016 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Von der Behörde wird deshalb eine kostenpflichtige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Zwar gab es auch im Zug der Entwicklung der benachbarten Baugebiete keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Allerdings hat die Gemeinde zur vorsorgenden Gefahrenabwehr auch für den vorliegenden Planfall die Auswertung der Kriegsluftbilder eingeholt.

Abb. 9 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich



Bei Baumaßnahmen ist daher jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Zu gegebener Zeit und in Verbindung mit den geplanten weiteren Baumaßnahmen im Gebiet (Abbruch, Aushub) wird im Verdachtsfall vorab eine Gefahrenerforschung zu möglichen Blindgängern und Kampfmitteln durch eine Fachfirma durchgeführt. Mit diesem Vorgehen können die Belange der öffentlichen Sicherheit sichergestellt werden.

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

Externe Erschließung

Die Gewerbeflächen werden durch den IV. Hüllenweg erschlossen. Der IV. Hüllenweg wurde im berührten Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der IV. Hüllenweg ist hinsichtlich seines Profils und Ausbaustandards geeignet, den gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Das Verkehrsaufkommen wird sich bei einer vollständigen Nutzung der Flächen entsprechend erhöhen. Allerdings garantiert die Nähe zur Landesstraße eine gute Weiterführung und Ableitung des

Verkehrs. Wohngebiete oder sonstige sensible Bereiche werden mit dem betrieblichen Verkehr auf dem *IV. Hüllenweg* nicht berührt.

Das Mischgebiet wird weiterhin direkt durch die *Ammerländer Straße* erschlossen. Es bestand kein Erfordernis, die Verkehrsflächen der *Ammerländer Straße* mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung nicht negativ berührt.

L 829

Entlang überörtlicher Landesstraßen besteht außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) Anbauverbot. Im vorliegenden Planfall befindet sich der Beginn der Ortsdurchfahrt mit dem Kennzeichnungsstein direkt am südlichen Plangebietsrand. Aktuell verfügen die nördlichen Grundstücke entlang der Landesstraße jedoch über direkte Zufahrten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind weiterhin direkte Zufahrten zu den Mischgebietsflächen erforderlich.

Mit Schreiben vom 08.04.2016 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass unter dem Vorbehalt einer rechtskräftigen Verlängerung der Ortsdurchfahrt und Beachtung von Schutzbestimmungen keine verkehrlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

An die Straßenbauverwaltung wurde mit Datum vom 13.04.2016 bereits ein Antrag auf Ausnahme vom Anbauverbot und entsprechende Verlängerung der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gestellt. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BPlans Nr. 98 grenzt im Osten mit einer Strecke von lediglich rund 150 m an die L 829 – *Ammerländer Str.* –. Die L 829 ist hierbei beidseitig mit einer Rad- und Gehweganlage sowie einer Straßenbeleuchtung mit einer Lichtpunkthöhe von 7,5 m ausgestattet. Auf die L 829 mündet die Gemeindestraße IV. Hüllenweg über die das Gewerbegebiet BarBel verkehrlich erschlossen wird. Im Geltungsbereich des BPlans Nr. 98 befinden sich bereits zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die über die L 829 auch verkehrlich erschlossen werden. Für die künftige gewerbliche Baufläche (GE) (Flurstück 128/6) in diesem Plangebiet ist eine verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße IV. Hüllenweg vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Verdichtung der Bebauung entlang der L 829 sowie der Gewerbegebietsentwicklung am *IV. Hüllenweg* wurde bereits vor einigen Jahren die Ortstafel [VZ 310-50] vom Standort in Höhe der OD-Grenze in Richtung zur Einmündung des *IV. Hüllenweges* neu positioniert. Westlich der *Ammerländer Straße* befinden sich Grün-, Biotop- und Kompensationsflächen, die wegen ihrer Nähe zur Deichanlage als Flächen für die Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zuzuordnen sind. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen ist allein wegen der Deichschutzzone mit einem Abstand von 50 m vom westlichen Deichringgraben in Richtung der L 829 nicht zu erwarten.

Der nördlich der zentralen Ortslage von BarBel geplante Lückenschluss im Zuge der L 829 – *Ammerländer Str.* – wurde mit der Straßenbauverwaltung Lingen – anlässlich eines Ortstermins bereits am 10.11.2010 erörtert und als zielführend für eine städtebauliche Entwicklung dieser Gewerbe- und Mischbauflächen gesehen. Neben dem städtebaulich sinnvollen Lückenschluss sind auch positive Effekte für die Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben und damit von Arbeitsplätzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung sowie an den nördlichen Lückenschluss zwischen den bestehenden Mischbauflächen und dem Gewerbegebiet am *IV. Hüllenweg* wurde deshalb ein Ausnahmeantrag vom sog. Anbauverbot gemäß § 24 (1) NStrG gestellt.

Sichtdreiecke vom IV. Hüllenweg auf die *Ammerländer Straße* wurden entsprechend der örtlichen Situation berücksichtigt (70 m).

Nachrichtlich wird auf die bestehende Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG und die Notwendigkeit einer festen, lückenlosen und dauerhaften Einfriedung gegenüber der Landesstraße hingewiesen. Die Anforderungen, die durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 01.06.2016 aus Gründen der Verkehrssicherheit formuliert wurden, werden damit umgesetzt. Es Die Belange der Verkehrssicherheit entlang der Landesstraße können umgesetzt werden.

Eine öffentliche innere Erschließung ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße bzw. Grundstücksgrößen nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet durch die Anordnung von Stellplatzanlagen ö. ä. keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen. Dies wird hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

**Fußgänger /
Radfahrer**

Der entlang der *Ammerländer Straße* verlaufende Fuß- und Radweg bleibt erhalten und liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

ÖPNV

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in ca. 450 m Entfernung (Bushaltestelle *BarBel Polizei*). Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind berücksichtigt.

Immissionen

Von der Landesstraße 829 (*Ammerländer Straße*) gehen Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden. (zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe ansonsten Punkt 3.1).

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

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

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es bestehen keine zu berücksichtigenden Entwicklungskonzepte.

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

Den Belangen der Wasserwirtschaft kommt im vorliegenden Planfall durch das offene Gewässer *Hüllengraben* (Wzg.-Nr. 8.04) und den hierfür erforderlichen Schutz erhebliches Gewicht zu. Es ist ein Verbandsgewässer der Ammerländer Wasseracht.

Oberflächenwasser

Die Plangebietsfläche liegt vollständig im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes BarBel. Die anfallenden Niederschlagsmengen werden über das Schöpfwerk BarBel in das BarBeler Tief gepumpt.

Mit Schreiben vom 06.04.2016 teilt die Ammerländer Wasseracht mit, dass in den entsprechenden Entwässerungskonzepten zu den Plangebieten im Einzugsbereich der Gewässer und in einem Vermerk vom 17.01.2007 in Abstimmung zwischen der Gemeinde BarBel, dem Landkreis Cloppenburg und der Ammerländer Wasseracht vereinbart wurde, dass zur Regelung der Oberflächenentwässerung eine Regenrückhaltung zurückgestellt werden kann, wenn durch eine Leistungssteigerung des Schöpfwerkes BarBel die erhöht anfallenden Wassermengen schadlos abgeleitet werden können. Eine schadlose Ableitung vermehrt anfallenden Oberflächenwassers aus den Plangebieten im Einzugsbereich des Verbandsgewässers bei Leistungssteigerung des Schöpfwerkes wurde u.a. im Verfahren zum B-Plan 75 nachgewiesen. Die erforderliche Leistungssteigerung des Schöpfwerkes unter Berücksichtigung des Einbaus einer zweiten Schöpfwerkspumpe als gleichzeitige zweite Sicherheit wurde zwischenzeitlich in 2010 abgeschlossen.

Gemäß Satzung der Ammerländer Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen etc. jeglicher Art in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung unzulässig. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ist innerhalb der o.g. Abstandsregelung baulicher Anlagen ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrand- und Unterhaltungsstreifen festzusetzen. Dieser Streifen ist auch in Zukunft von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Verwallung etc. freizuhalten. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit zu den Gewässern zum Zweck der Gewässerunterhaltung muss für Unterhaltungsfahrzeuge des Verbandes stets gewährleistet sein. Es wird seitens der Wasseracht

darauf hingewiesen, dass das anfallende Räumgut wechselseitig auf beiden Uferseiten abgelegt wird. Laut Satzung des Verbandes sind die Anlieger zur Aufnahme und Beseitigung des Räumguts verpflichtet. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 98 entstehen, gehen voll zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.

Der Planung wurde hinsichtlich des verringerten Räumstreifens von 10,0 abweichend auf 6,0 m unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Ammerländer Wasseracht entsprechend der schriftlichen Verpflichtungserklärung vom 11.04.2016 das Recht eingeräumt wird, die von den Anliegern innerhalb des 6,0 m breiten Gewässerrandstreifens (nicht überbaubare Grundstücksfläche) geplante befestigte Zufahrt zu Unterhaltungszwecken befahren und nutzen zu können.

Gemäß Rücksprachen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Cloppenburg im Zuge eines Ortstermins am 03.06.2016 wird eine Minimierung der Einleitungsstellen für anfallendes Oberflächenwasser angestrebt. Hierzu ist der Bau eines Schachtbauwerks vorgesehen, über das eine Sammlung und gebündelte Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in den Barßeler Hauptpumpengraben erfolgen soll.

Im Bebauungsplan werden dafür geeignete Flächen vorgehalten. Am südöstlichen Rand des Plangebiets findet sich eine öffentliche Grünfläche, die bereits heute in Besitz der Gemeinde ist. Die textliche Festsetzung § 7 setzt für diese fest, dass hier die Herstellung von Regenrückhaltebereichen zulässig ist. Detailliertere Abstimmungen können auf der nachfolgenden Ebene wasserrechtlicher Anträge vorgenommen werden. Der schadlose Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden.

Hochwasserschutz

Mit den in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet getroffenen Regelungen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wurde die Hochwassergefahr für das Gemeindegebiet minimiert. Besondere Regelungserfordernisse des Hochwasserschutzes ergeben sich daher nicht.

Graben

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Barßeler Hauptpumpgraben (Hüllengraben) als Verbandsgewässer der Ammerländer Wasseracht (Gewässer II. Ordnung). Der eigentliche Wasserzug verläuft sehr unterschiedlich innerhalb der Parzelle und nicht jeweils mittig.

Abb. 10 Lage und Verlauf Barßeler Hauptpumpgraben am südlichen Rand des Plangebietes



Er wird durch die Planung nicht verändert und alle Schutzerfordernisse für das Gewässer bzw. die Unterhaltung werden berücksichtigt:

- Der Graben selbst verläuft – entsprechend der Flurstücksparzelle – innerhalb einer öffentlichen Grünfläche;
- die Baugrenzen der angrenzenden Gebiete halten einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Grünfläche und mindestens 7 m an den nächsten Stellen zum tatsächlichen Grabenverlauf;

- eine Bebauung, Zäune oder Geländemodellierungen sind im Unterhaltungstreifen entlang der Baugebiete nicht möglich (siehe Festsetzungen).

Die Belange der Wasserwirtschaft stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen, sondern die entsprechenden Regelungen (Sicherung des Räumstreifens) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig gesichert.

3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der
baulichen Nutzung

■ Mischgebiet

Ein Teil des Plangebietes entlang der *Ammerländer Straße* wird als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Die üblicherweise dabei möglichen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (textliche Festsetzung § 2). Solche Nutzungen können auch zu Nachtzeiten ein Verkehrsaufkommen erzeugen, das nur an städtebaulich geeigneten Stellen ohne wesentliche Wohnnutzungen im Umfeld verträglich ist.

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,6, womit die Obergrenze (§ 17 BauNVO) ausgeschöpft wird. Durch erforderliche Stellplätze darf diese Grundfläche infolge der Siedlungslage entsprechend der Bestimmungen der BauNVO überschritten werden.

Die Bebauung soll in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die in dieser Bauweise mögliche maximale Gebäudelänge von 50 m ist ausreichend, um städtebaulich attraktive Baukörper an dieser Stelle zu verwirklichen.

Infolge der Lage am Rande von Barßel sind Gebäude mit bis zu **zwei Geschossen (II)** städtebaulich sinnvoll. Damit können in erforderlichem Umfang die Geschossflächen für Wohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen verwirklicht werden.

Gestalterisch wird die Höhenentwicklung jedoch im gesamten Mischgebiet auf eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** von 12 m beschränkt (textliche Festsetzung § 4). Diese Höhen, die einen auch zentralen städtischen Ausdruck vermitteln können, wurden gegenüber der umliegenden Bebauung geprüft und sind mit ihr vereinbar.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** liegt bei 1,2, womit die Obergrenze für Mischgebiete ausgeschöpft wird. Damit ist entsprechend der Lage an einer Hauptverkehrsstraße auch eine hochwertige Ausnutzung des Areals möglich. Bei einer GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,2 könnten bei insgesamt rd. 7.230 m² Fläche des Mischgebietes rechnerisch maximal rd. 8.676 m² Bruttogeschossfläche entstehen.

■ Gewerbegebiet

Der östliche Bereich des Plangebietes wird als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Auch hier sind Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzung ausgeschlossen, da die erforderliche Erschließung über den IV. Hüllenweg für solche Nutzungen nicht geeignet ist. Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes und infolge der weiter südlich angrenzenden Wohnhäuser sind des Weiteren nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (4) BauNVO i. V. m. § 8 (2-3) BauNVO). Hierbei sind insbesondere Emissionen in Form von Geräuschen, Stäuben und Gerüchen für die Beurteilung heranzuziehen. Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber sind nur bei begründeten Ausnahmen zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,8, womit die Obergrenze (§ 17 BauNVO) ausgeschöpft wird.

Die Bebauung kann in **abweichender Bauweise (a)** erfolgen. Die Gebäude sind dabei im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten, dürfen aber eine Länge von 50 m überschreiten. Dies dient der bestmöglichen Ausnutzbarkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Infolge der Lage am Rande von Barbel sind auch im Gewerbegebiet nur Gebäude mit bis zu **zwei Geschossen (II)** oder mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m städtebaulich sinnvoll. Damit können in erforderlichem Umfang die Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen sowie ggf. ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen verwirklicht werden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** liegt bei 1,4, womit eine gute Ausnutzung des Areals entsprechend gewerblicher Bedürfnisse ermöglicht wird. Bei einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,4 könnten bei insgesamt rd. 2.800 m² Fläche des Gewerbegebietes rechnerisch maximal rd. 3.920 m² Bruttogeschossfläche entstehen.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Baugebieten über **Baugrenzen** definiert, die in einem Abstand von 9 m zur *Ammerländer Straße* (Parzelle, nicht Fahrbahn) verlaufen. Damit wird einem erforderlichen Abstand der Gebäude zu der überörtlichen Hauptverkehrsstraße entsprechend den bisherigen großzügigen Abstandskonturen bisheriger Gebäude entlang der Straße Rechnung getragen.

Zum Grundstück des *Hüllengrabens* halten die Baugrenzen einen Abstand von 6 m. Der Abstand zum Hüllengraben ist damit je Verlauf innerhalb der Parzelle noch deutlich höher. Damit entsteht ein ausreichender Abstand, um die wasserwirtschaftlichen Belange zu gewährleisten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen werden Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zugelassen. Hierdurch werden offene Straßenräume erhalten, was positiv zum Erscheinungsbild des Quartiers beiträgt (siehe textliche Festsetzung § 5).

Der Bauteppich lässt insgesamt den größtmöglichen Spielraum für die Stellung von Gebäuden zu. Damit ist eine optimale Ausrichtung hinsichtlich der betrieblichen Erfordernisse, der Himmelsrichtung (regenerative Energie) oder des vorsorgenden Immissionsschutzes möglich.

Immissionsschutz / Lärmpegelbereich

Für die Bauflächen (Mischgebiet) entlang der *Ammerländer Straße* ist ein **Lärmpegelbereich (LPB)** festgesetzt worden. Damit sind die erforderlichen Dämmwerte für die Außenfassaden der Gebäude definiert und die erforderlichen Orientierungswerte zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm können eingehalten werden (textliche Festsetzung § 8).

Öffentliche Grünfläche / Wasserwirtschaft

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine **öffentliche Grünfläche** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 7). Sie enthält den Grabenverlauf des Hüllengrabens und den erforderlichen Unterhaltungsbereich des Gewässers für die Wasserwirtschaft (textliche Festsetzung § 6). Der Hüllengraben ist nachrichtlich in seinem Verlauf dargestellt. Da die Fläche öffentliches Eigentum ist, sind alle Belange der Wasserwirtschaft dauerhaft sichergestellt.

Freizuhaltende Fläche

Entlang des Gewässers sind zudem für die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Regelungen getroffen worden, die die **nicht überbaubaren Flächen** auch dauerhaft von einer Bebauung freihalten sind. Hier dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht errichtet werden (textliche Festsetzung § 6). Dies dient der Sicherstellung der Belange der Wasserwirtschaft, die in der Bewirtschaftung des Grabens keine Einschränkungen durch Geländemodellierungen oder direkt angrenzende Bauten erfahren soll.

Straßenverkehrs- fläche

Die Fläche des *IV. Hüllenweges* einschließlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.



Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung

Textliche Festsetzungen im Überblick

Die erforderlichen Kompensationsflächen für den Eingriff werden durch **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt und den Flächen des Plangebietes zugeordnet. Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung der zugeordneten Ersatzmaßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz der Gemeinde Barbel fällig. Insbesondere Umfang, Verteilung und Fälligkeit der Kostenerstattungsbeiträge regelt die o.a. Satzung (siehe textliche Festsetzung § 9).

§ 1 Gewerbegebiet

§ 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind aus Gründen des Immissionsschutzes nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (4) BauNVO i. V. m. § 8 (2-3) BauNVO). Hierbei sind insbesondere Emissionen in Form von Geräuschen, Stäuben und Gerüchen für die Beurteilung heranzuziehen.

§ 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zugelassen (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):
– Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO).

§ 1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO). Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

§ 2 Mischgebiet

§ 2.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zugelassen (§ 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO);
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Bereichen die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

§ 2.2 Im Mischgebiet (MI) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten im des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

§ 3 Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine abweichende Bauweise (a) möglich. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50 m überschreiten (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird in allen Baugebieten auf 12 m begrenzt. Der obere Bezugspunkt beim Gebäude ist die Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße (IV. Hüllenweg bzw. Ammerländer Straße) (§ 18 (1) BauNVO). In Ausnahmefällen dürfen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) diese Höhe überschreiten.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Wasserwirtschaft

- § 6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel zum Verbandsgewässer II. Ordnung (Barßeler Hauptpumpgraben) sind Garagen (§ 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig. Einfassungen, Zäune und Anpflanzungen sind in einem Abstand von 7 m gemessen von der oberen Böschungskante entlang des Gewässers II. Ordnung unzulässig.
- § 6.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel zum Verbandsgewässer II. Ordnung (Barßeler Hauptpumpgraben) sind Stellplätze in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht dann zulässig, wenn sie so hergestellt werden, dass sie von Unterhaltungsfahrzeugen (z.B. Hydraulikbagger mit rd. 15 t Einsatzgewicht) ungehindert befahren werden können und wenn die Gewässerunterhaltungsarbeiten einschließlich maschineller Unterhaltungsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- § 6.3 Auf der gekennzeichneten und von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB) entlang dem Barßeler Hauptpumpgraben sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ebenso sind Geländemodellierungen (Auffüllung oder Aushub) nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und/oder der Ammerländer Wasseracht zulässig.

§ 7 Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung von Regenrückhaltebereichen zulässig (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz entlang der Ammerländer Straße (L 829)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich entlang der Ammerländer Straße müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und in dem zur Lärmquelle orientierten Bereich (siehe Planzeichnung), mindestens ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß aufweisen, das je nach Lärmpegelbereich der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB).

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB		
		Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten/ Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹ u.ä.
III	61 bis 65	40	35	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster (Richtung Osten) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB). Als wesentliche Lärmquelle nachts gilt die Ammerländer Straße. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis: Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Danach sind die für die einzelnen Bauteile erforderlichen Schalldämmmaße R'_{w} festzustellen. Für Räume in Wohngebäuden mit einer Raumhöhe von etwa 2,5 m, einer Raumtiefe von mehr als 4,5 m und einem

Fensteranteil von 10 % bis 60 % gelten die Anforderungen der Norm als erfüllt, wenn Wand bzw. Fenster bestimmte Mindestwerte überschreiten, die in Tabelle 10 der DIN 4109 genannt sind.

§ 9 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich des festgesetzten **Mischgebietes** infolge der Planung wird folgende Fläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt und zugeordnet:

- Auf dem Flurstück Nr. 4/5, Flur 6, der Gemarkung Barbel – einer bisherigen Intensivgrünlandfläche – wird auf der gesamten Fläche von 2.017 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.

Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich des festgesetzten **Gewerbegebietes** infolge der Planung wird folgende Fläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) zugeordnet.

- Auf dem Flurstück Nr. 9/5, Flur 16, Gemarkung Barbel (Fläche insgesamt 19.731 m²) wird anteilig auf einer Fläche von rd. 825 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt (Das Areal wird im Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen

- Nachrichtlich übernommen wurde der Verlauf des **Hüllengrabens** (Gewässer II. Ordnung) am südlichen Rand des Plangebietes. Die erforderlichen Räumstreifen und Schutzbestimmungen gemäß der Unterhaltungssatzung der Ammerländer Wasseracht sind zu beachten.
- Entlang der Landesstraße 829 (Ammerländer Straße) gilt die 40 m tiefe **Baubeschränkungszone** gem. § 24 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraße.
- Außerhalb der genehmigten vorhandenen und der neuen **Zufahrten** sind die Baugrundstücke entlang der Landesstraße 829 mit einer **festen lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 16 NBauO).

Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- **Altablagerungen** – 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

- **Gewässerrandstreifen** – Die notwendigen Gewässerräumstreifen zum Barbeler Hauptpumpgraben (Gewässer II. Ordnung) sind zu beachten. Es wird auf die Unterhaltungssatzung der Ammerländer Wasseracht hingewiesen.
- **Kostenerstattung** – Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung der zugeordneten Ersatzmaßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz der Gemeinde Barbel fällig. Insbesondere Umfang, Verteilung und Fälligkeit der Kostenerstattungsbeiträge regelt die o.a. Satzung.
- **Sichtdreiecke** – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Ammerländer Straße sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.
- **Landesstraße** – Von der Landesstraße 829 (Ammerländer Straße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- **Verkehrssicherheit** – Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist im Zusammenhang mit der Herstellung von Zufahrten zur Landesstraße 829 (Ammerländer Straße) zu beteiligen. Das Einverständnis der Straßenbauverwaltung ist einzuholen, wenn bei der Herstellung oder Änderung von Zufahrten Straßenanlagen baulich verändert oder auf Straßengrund bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. An Zufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet durch die Anordnung von Stellplatzanlagen ö. ä. keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.
- **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Gemeinde Barbel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

Fläche	Größe
Gewerbegebiet (GE)	2.800 m ²
Mischgebiet (MI)	7.220 m ²
Öffentliche Grünfläche (Hüllengraben)	840 m ³
Straßenverkehrsfläche (IV. Hüllenweg)	520 m ²
Gesamt	11.380 m²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.01.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
17.03.2016 – 12.04.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
17.03.2016 – 12.04.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
17.05.2016 – 16.06.2016	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
17.05.2016 – 16.06.2016	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
22.06.2016	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 98, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und ggf. textliche Festsetzungen dargestellt.

Umsetzung

Eine Umsetzung der Planziele und die weitere bauliche Entwicklung sowohl des Mischgebietes wie auch des Gewerbegebietes sind kurzfristig anzunehmen. Der Gemeinde liegen entsprechende Bauanfragen vor.

Im Auftrag der Gemeinde Barbel ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 10.08.2016

Dr. Ulrike Schneider/ Planverfasser

Gemeinde Barbel, den 30.09.2026

Anhuth / Bürgermeister

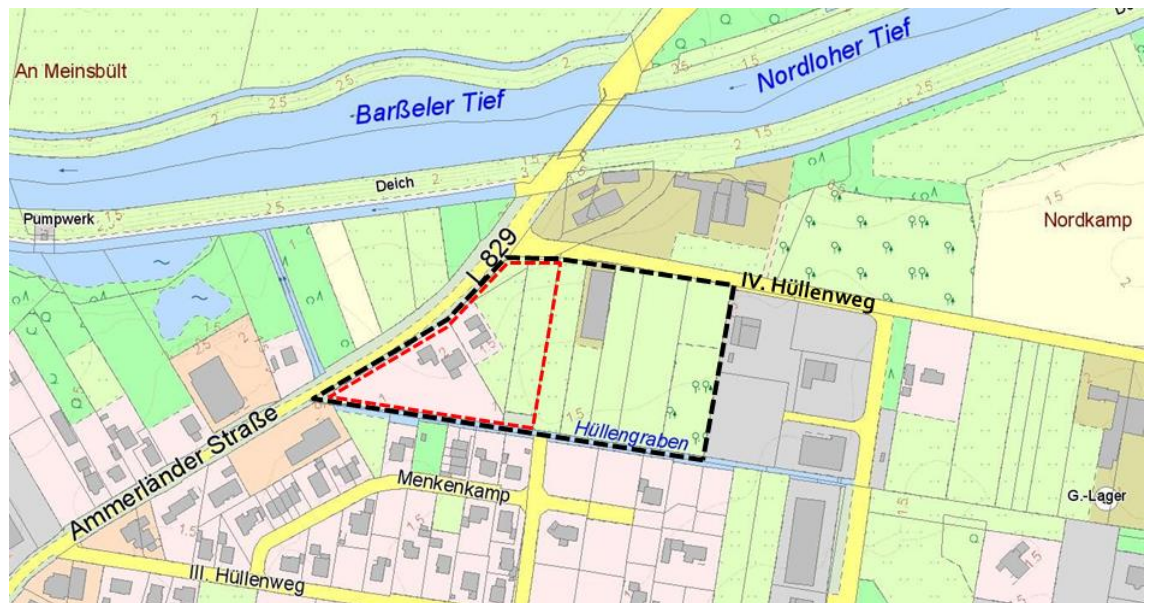
B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan Nr. 98 „Ammerländer Straße / IV. Hüllenweg“. Die beiden Plangebiete sind nicht vollständig identisch. Nachfolgend ist die Lage der beiden Plangebiete dargestellt.

Abb 1 Plangebiet der 36. Änderung des FNP (schwarz) und des Bebauungsplanes Nr. 98 (rot)



1 Einleitung

Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Eine Teilfläche im Nordwesten der Gemeinde BarBel (*Ammerländer Straße L 829 / IV. Hüllenweg*) weist derzeit nur eine teilweise Nutzung und keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf. Ziel ist es, auf den Flächen entlang der *Ammerländer Straße* entsprechend vorliegenden Nutzungsanfragen die vorhandenen gemischte Nutzungen und gewerbliche Nutzungen weiterzuentwickeln (Gebiet des Bebauungsplanes). Zudem ist der flächenmäßige Lückenschluss zu den etwas weiter östlich liegenden gewerblichen Bauflächen des IV. Hüllenweges vorgesehen (Gebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung). Südlich der beiden Plangebiete verläuft der Hüllengraben, ein Gewässer II Ordnung. Nördlich werden die Plangebiete vom IV. Hüllenweg begrenzt.

Umweltziele

Abb 2 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

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

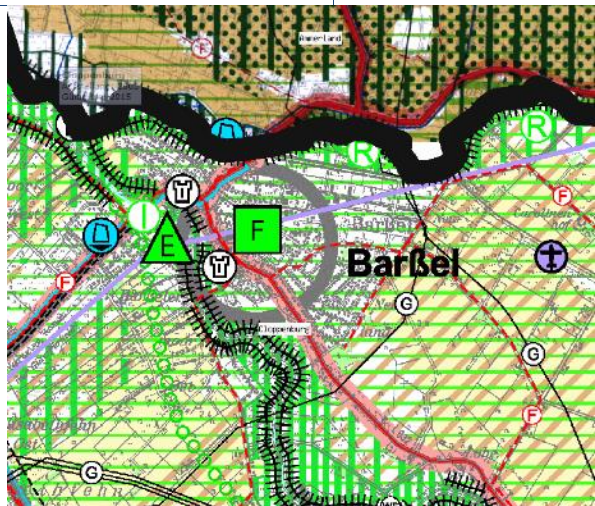
Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Der Planbereich wird in den Teilen durch

eine begleitende Bebauungsplanung geregelt, die aktuell und relativ kurzfristig auch in die Umsetzung gehen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Abb 3 Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Im Gebiet	Lage + Entfernung	
Land Niedersachsen						
Natura 2000	FFH-Gebiet EU-Vogelschutzgebiet	Esterweger Dose (FFH: EU-2911-302; Vogelschutz: EU-DE-2911-401)	Vogelschutz	nein	SW	12 km
	FFH-Gebiet	Godensholter Tief (EU- 2812-311)		nein	O	3,6 km
	FFG-Gebiet	Barger Meer (EU-2811-331)		nein	NW	6 km
Schutzprogramme	Moorschutzprogramm Teil I von 1981			nein		
	Moorschutzprogramm Neubewertung 1994					
	Fließgewässerschutz- system	Leda/Jümme/Soeste		nein	W	0,9 km
Landkreis Cloppenburg						
Natur- und Landschafts- schutz	Naturschutzgebiet	Imkehörn		nein	SW	6,1 km
	Naturschutzgebiet	Barger Meer (LK Leer)		nein		
	Naturschutzgebiet	Vreschen-Bokel (LK Ammerland)		nein	NW	4 km
	Naturschutzgebiet	Aper Tief (LK Ammerland)		nein	N	4,1 km
	Landschaftsschutzgebiet	Toter Soeste Arm (LSG CLP 00106)		nein	SW	1,1 km
	Landschaftsschutzgebiet	Osterhauser Wald (LSG CLP 00002)		nein	W	5,0 km
	Landschaftsschutzgebiet	Vreschen-Bokel (LK Ammerland)		nein	NW	4 km
	Naturdenkmal	Eichenallee (LK Ammerland) ND WST 00060		nein	O	1,6 km
Raumordnung (RROP)	Vorsorgegebiet für Erholung			ja		
Gemeinde Barßel						
Flächen- nutzungsplan	Geschützte Biotope			nein		
Kompensations- flächen	Ersatzfläche gegenüber Ammerländer Straße	Ersatzfläche südlich Barßeler Tief für BPlan Nr. 91		nein	NW	40 m

sonstige Auswirkungen, die auch weiter entfernte Gebiete beeinträchtigen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt weitgehend am Siedlungsrand von Barßel. Gerüche aus Stallanlagen der Landwirtschaft liegen nicht vor.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes entstehen neue Verkehrsbewegungen, die entsprechende Lärm- und luftbeeinträchtigende Emissionen auslösen, diese liegen jedoch infolge der Gebietsgröße unter der Grenze der Erheblichkeit.

Die das Plangebiet nordwestlich begrenzende *Ammerländer Straße* hat die Funktion einer Landesstraße (L 829) und weist nach der Verkehrserhebung vom Oktober 2010 eine Frequentierung von 2.600 Pkw und 100 LKW am Tag auf. Diese verkehrlichen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden berechnet. Durch Verkehrsgläusche sollen die nachfolgenden Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Immissionen /
Verkehr

Abb 4 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgläusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Mischgebiete	60	50

Für die Entwicklung von Verkehrsgläuschen wurde ein Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 berücksichtigt, da auch zukünftig ein angemessener Schutz vor unzumutbarem Lärm im Plangebiet gewährleistet sein muss.

Abb 5 Parameter für die Berechnung und Emissionspegel

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen der L 829 / 2010 - DTV Kfz / 24 h (Angaben der Straßenverkehrsbehörde, 3/2016))	2.600
Davon Lkw-Schwerlastanteil (absolut 100 / 24h) p)	3,8 %
DTV der L 845 mit normaler Steigerungsprognose bis 2030 ⁵ (rd. 10 %)	2.860
Davon Lkw Schwerlastanteil bis 2030 ⁶ Steigerung um 39 % auf absolut 139	4,9 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) -Pkw / Lkw -	50 km/h / 50 km/h
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung durch Kreuzungen etc.	keine
Regelquerschnitt	1-spurige Landesstraße, RQ-9,5
Gemäß RLS-90 ergeben sich folgende Emissionspegel ⁷ durch die L 845	L _{m,E} = 55,3 dB(A) tags L _{m,E} = 43,9 dB(A) nachts

Die folgende Grafik zeigt das Plangebiet mit farbiger Darstellung der berechneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Die Berechnungen zeigen, dass sich bis zu einer Tiefe von rd. 15 m ab der Plangebietsgrenze trotz eines vergleichsweise geringen Fahrzeugaufkommens auf einer Landesstraße der Lärmpegelbereich III ergibt. Hier ist mit Außenpegeln tagsüber von bis zu 62 dB(A) zu rechnen. Damit können in Nähe der Straße die zulässigen Orientierungswerte (tags / nachts) für Mischgebiete (MI) ohne weitere Schutzmaßnahmen überschritten werden. Insoweit werden passive

5 Verkehrsprognose 2030, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, 11.06.2014, danach wird der Lkw-Verkehr um 39 % zunehmen, der Pkw-Verkehr trotz abnehmender Einwohnerzahl und Überalterung dennoch um 10 %.

6 ebenda

7 Der Emissionspegel L_{m,E} ist der Mittelungspegel, der sich in 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden in Lärmpegelzonen erforderlich, um die Bewohner zu schützen.

Abb 6 Schallausbreitung⁸ im Plangebiet durch den Straßenverkehr – Pegel in dB (A) tags / nachts

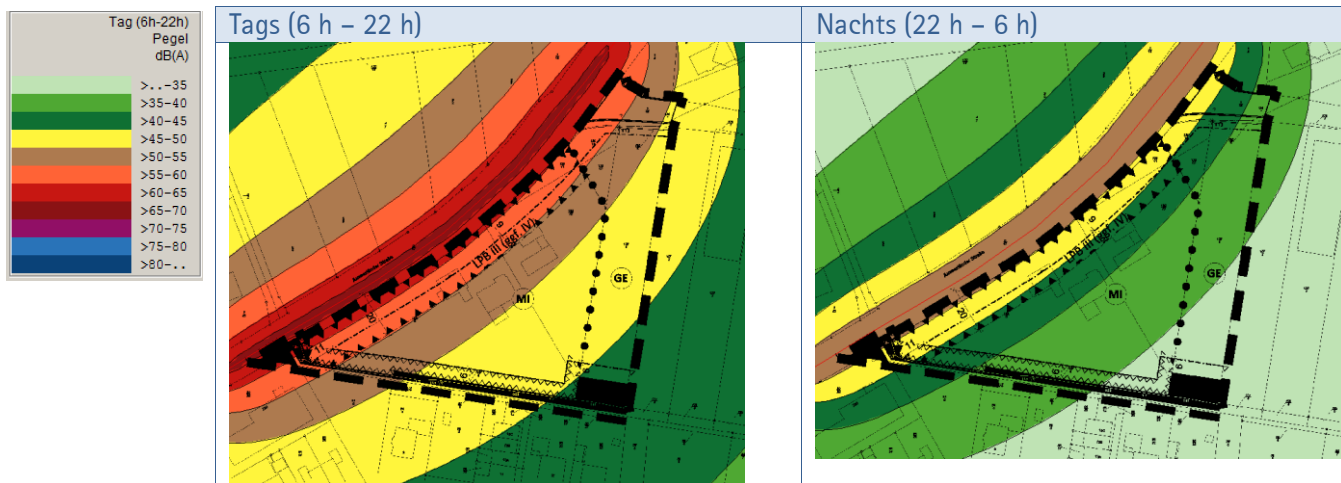
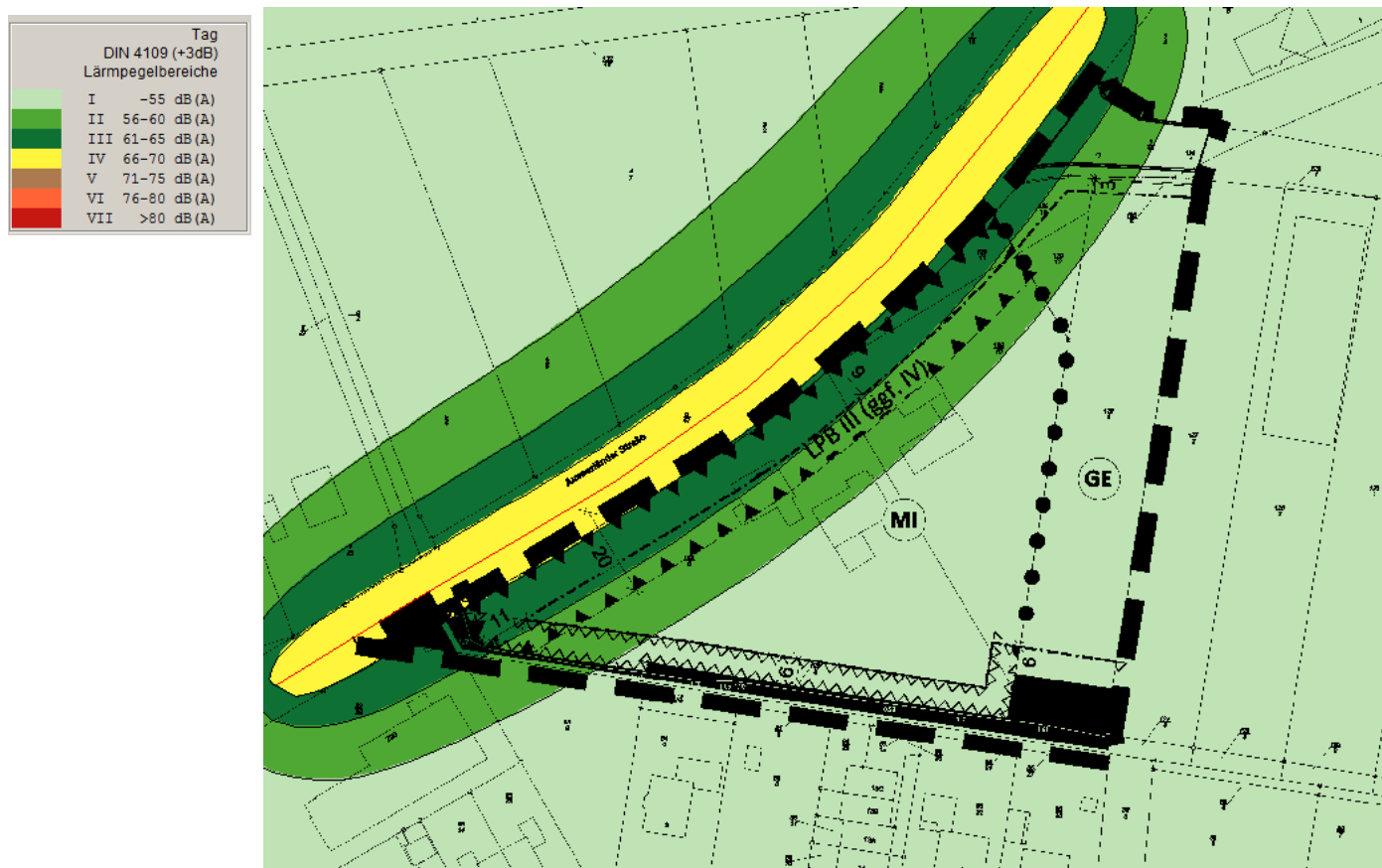


Abb 7 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Plangebiet



Entlang der *Ammerländer Straße* ist der sich ergebende Lärmpegelbereich III in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und mittels textlicher Festsetzung festzusetzen, so dass ein städtebaulich angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

Immissionen /
Gewerbe

Von dem östlich des Mischgebietes geplanten Gewerbegebiet können Emissionen ausgehen. Unzumutbare Belastungen für umliegende Wohnnutzungen müssen vermieden werden. Die vereinzelt Wohnnutzungen nördlich des *IV. Hüllenweges* genießen den Schutzanspruch von Mischgebieten, sie liegen im unbeplanten Außenbereich.

8 Gerechnet wurde mit dem Programm Immi 2014, Wölfel Messsysteme, das Programm ist gutachtlich anerkannt.

Die Wohngebiete südlich des Hüllengrabens genießen in Nähe der *Ammerländer Straße* ebenfalls den Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) und weiter südöstlich den Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (WA).

Auswirkungen: Insbesondere die Lärmquelle der Landesstraße 829 (Ammerländer Straße) hat Auswirkungen für das geplante Mischgebiet und ist beurteilungsrelevant. Es sind hier Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm vorzusehen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Als Schutzmaßnahme von Gewerbelärm kann im vorliegenden Planfall z.B. der Störgrad des geplanten Gewerbes beschränkt werden und es können z.B. Abstände zur Wohnnutzung berücksichtigt werden.

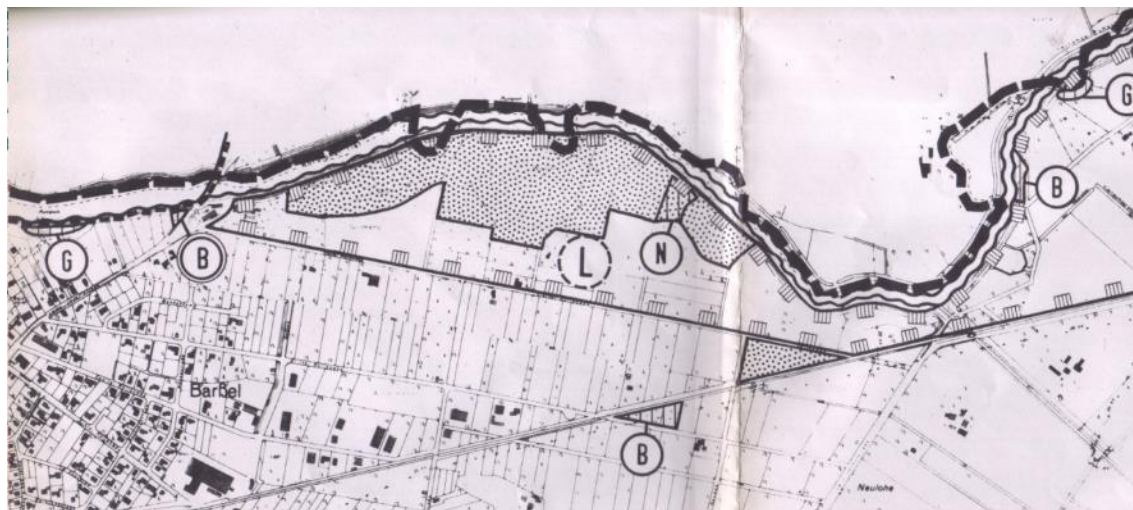
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Tiere

Vögel – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Die vereinzelt Baumbestände im Gebiet, insbesondere begleitend entlang dem Hüllengraben sowie die südlich angrenzenden Hausgärten, können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben, die üblicherweise und weit verbreitet in solchen Habitaten vorkommen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor.

Nördlich des IV. Hüllengrabens befindet sich ein umfangreiches Gebiet mit besonderer Bedeutung für gefährdete Wiesenbrutvögel am Godensholter Tief. Die Entfernungen sind jedoch mit mindestens rd. 150 m zum äußersten Punkt der wertvollen Bereiche so groß, dass keine Beeinträchtigungen durch die Planung erfolgen.

Abb 8 Auszug aus dem Landschaftsplan Karte 7, Arten und Biotopschutz, wertvolle Bereiche



Amphibien – Der *Hüllengraben* kann als Habitat für geschützte Amphibien und Libellen dienen, wenngleich ein besonderes Artenvorkommen angesichts der intensiven Unterhaltung nicht anzunehmen ist. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan wird die Grabenfläche langfristig gesichert, und mit der Ausweisung eines begleitenden Grünstreifens auch der Uferbereich erfasst. Dieser Raum wird ausschließlich für die Grabenbewirtschaftung genutzt. Durch eine Beräumung können die Habitatstrukturen zwar kurzzeitig gestört, jedoch nicht langfristig zerstört werden. Durch die Planung werden potentielle Lebensräume damit geschützt.

Fledermäuse – Die Planung wird weder Quartiere von Fledermäusen zerstören noch erhebliche Einwirkungen auf bekannte bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben und damit die Population im Gebiet bzw. im weiteren Umkreis nicht gefährden.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets und die hierdurch bedingte mögliche Zerstörung einzelner Gehölze stellen einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere für Vögel – dar. Auch können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z. B. durch bau- und

betriebsbedingte Lärmimmissionen, verursacht werden. Verbotstatbestände werden bei ordnungsgemäßer Entfernung der Gehölze außerhalb von Brutzeiten nicht berührt (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Das Gebiet weist durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsfläche, die nordwestlich verlaufende *Ammerländer Straße* sowie die nördlich verlaufende für die Gewerbegebiete genutzte Straße *IV. Hüllenweg* Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind und für diese auch nach der Planung entsprechende Habitate zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Bebauungsplanung als Gewässerrand- und Räumstreifen entlang des südlich angrenzenden Grabens werden Teile des Plangebiets langfristig als Grünraum gesichert.

Die Planung kann insgesamt zwar Auslöser für Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sein, allerdings werden diese sich vornehmlich auf temporäre Störungen durch Bauvorhaben beschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Insbesondere entlang des südlichen Plangebietsrandes sind Bäume innerhalb des Randstreifes des dort verlaufenden Grabens vorzufinden. Große Bereiche des Plangebietes (36. Änderung FNP) sind geprägt durch die Areale einer Baumschule. In Richtung der *Ammerländer Straße* (Gebiet des Bebauungsplanes) finden sich bereits gemischte Nutzungen. Es finden sich nur wenige freie Grünlandbereiche. Die *Ammerländer Straße* weist keinen wesentlich begrünten Charakter durch begleitende Bäume auf. Die südöstlich an das Plangebiet grenzenden Wohnsiedlungen sind durch Hausgärten geprägt.

Es liegen keine schutzwürdigen Biotopbestände in direkter oder näherer Umgebung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2011). Für die Bewertung wurden die Biotopbestände auf den betroffenen Flächen erfasst (Abb. 9). Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell⁹. Bei den Biotoptypen handelt es sich um Biotoptypen mit vergleichsweise geringerer ökologischer Bedeutung. Das am südlichen Plangebietsrand verlaufende Gewässer wird als nährstoffreicher Graben erfasst.

Auswirkungen: Überplant wird ein bereits baulich genutzter Bereich, der zu großen Teilen keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweist. In Folge der Planung werden auch die hieran anschließenden, bislang noch freien Flächen für eine Bebauung vorgesehen. Ebenso können die bestehenden baulichen Bereiche entlang der *Ammerländer Straße* intensiviert genutzt werden, was einen Eingriff darstellt. Der Eingriff wird jedoch minimiert, da am südlichen Rand des Plangebietes (Bebauungsplan) ein grüner Gewässerrandsaum erhalten und langfristig planungsrechtlich geschützt wird. Dieses ist auch für die Plangebietsfläche der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten, die sich weiter nach Osten erstreckt.

Insgesamt können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen auftreten, es werden jedoch die empfindlicheren Randbereiche gesichert. Vom Planvorhaben gehen eher geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen aus. Das nach Wertpunkten entstehende Defizit (siehe Kap. 2.10) beträgt – trotz der berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen – etwa 4.722 Wertpunkte.

Schutzgut
Pflanzen

2.3 Schutzgut Boden

Die beiden Teilbereiche liegen in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ mit der Haupteinheit Hunte-Leda-Moorniederung. Hier wiederum gehört es zur Untereinheit *Harkebrügger Land*. Kennzeichnendes Element dieser Landschaft ist ein erhöhter, trockener Flußdünenkorridor in Richtung Nordwesten zur *Jümme-Niederung*. Den Korridorfluß in dieser Einheit bildet die *Soeste*. In der Niederung dominiert die Grünlandnutzung, die Ackernutzung nimmt jedoch zu. Die natürliche Vegetation der Erlenbruchwälder ist bis auf einige Restflächen verschwunden. Die trockeneren Dünenfelder mit nährstoffarmen Podsolböden waren ursprünglich Standorte der trockenen Eichen-Birkenwälder.¹⁰

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler¹¹. Das Plangebiet liegt im Übergang von Talsandgebieten zu Moorböden¹², der Bodentyp wird mit Gley-Podsol angegeben¹³. Entlang der Flußniederungen haben sich aus fluviatilem Sand und Flugsand in Abhängigkeit vom Grundwasser Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole entwickelt. Die Gley-Podsole weisen einen mittleren Grundwasserstand von 8-13dm unter GOF auf. Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers und der kurzen Versickerungstrecke ist die Gefährdung des Grundwassers eher hoch.¹⁴ Der Bodentypus ist jedoch für größere Teile des Gemeindegebietes charakteristisch. Seltene Formationen sind nicht betroffen.¹⁵ Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg, als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30659 Hannover¹⁶.

Sonstige Rohstoffe

- keine -

Altablagerung

Altablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt¹⁷.

Auswirkungen: Infolge der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung werden die natürlichen Funktionen der bislang noch unversiegelten Areale eingeschränkt.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 0 bis 1m zu NN¹⁸, die Höhe des Geländes bei etwa 1 m bis 2,8 m über NN¹⁹. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 151-200mm/a eher gering²⁰. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

Gewässer

Südwestlich begrenzt der *Hüllengraben (Barbeler Hauptpumpgraben)* das Plangebiet. Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt diesen als Gewässer II. Ordnung dar²¹. Er besitzt ein

10 siehe Landschaftsplan der Gemeinde Barbel, S. 10

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

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

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

14 Landschaftsplan Gemeinde Barbel 1994, S. 82

15 ebenda Karte 3

16 aus: Karte Bergwerkseigentum, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2007, zuletzt geändert 05/2014

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

18 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 1982.

19 nach: Digitales Geländemodell 1 : 5000, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2009. sowie Vermessungsdaten.

20 aus: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200 000 - Grundwasserneubildung, Methode mGROWA, Hrsg. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 2015.

21 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel, Karte 5: Wasser/ Wasserbewirtschaftung, Bestand / Bewertung, 1992.

Regelprofil und ist rd. 2 m tief. Entsprechend seiner Funktion unterliegt er regelmäßig der intensiven Räumung.

Hochwasser

Die Gemeinde Barbel hat in Verbindung mit den zuständigen Stellen in den letzten Jahren umfänglich die Belange des Hochwasserschutzes für das gesamte Gemeindegebiet bearbeitet, um ein mögliches Schadenspotenzial durch Hochwasser zu minimieren und ganz zu vermeiden. Es sind vielfältige Maßnahmen ergriffen worden, die den Ort insgesamt vor Hochwassergefahren schützen. Insoweit kann auch die vorliegende Planung vor diesem Hintergrund als gesichert gelten.

Oberflächen- wasser

Durch die zu erwartende höhere Versiegelung des Plangebiets infolge weiterer baulicher Nutzungen im Zuge der Festsetzung eines Mischgebietes und von Gewerbeflächen kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher weitgehend innerhalb der Flächen versickern. Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung kann weiterhin in Absprache mit der Ammerländer Wasseracht der *Hüllengraben* herangezogen werden, um die anfallenden Wassermengen aus dem Plangebiet abzuleiten. Dies ist infolge der Ertüchtigung des Pumpwerks Barbel mit einer zweiten Pumpe möglich. Ein Rückstau im Gewässer oder nachteilige Folgen werden mit dieser Form der Oberflächenentwässerung vermieden.

Auch für die bislang weiter örtlich vorhandenen Gewerbegebiete sind entsprechende Regelungen bereits getroffen worden und haben sich in der Praxis bewährt.

Auswirkungen: Es findet somit durch die Planung nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima / Kleinklima / Luft

Barbel ist klimatisch der maritimen Flachlandregion zugehörig. Das Großklima ist deutlich ozeanisch geprägt und weist einen mittleren Jahresniederschlag von ca. 650–700mm auf, was einen hohen Wasserüberschuss zur Folge hat. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel 8,5° C. Hauptwindrichtung ist West²².

Wichtige Klimafaktoren (in Bezug auf die Planung) sind die vorherrschenden Winde im Plangebiet aus Südwest. Durch die Planungen sind besondere Frischluftbahnen (hauptsächlich die Niederungen der *Soeste* und des *Godensholter Tiefs*) nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächen auftreten. Die festgesetzte Grünfläche (RRB) und die entlang der Gräben freigehaltenen Bereiche können zum Ausgleich dieser Effekte beitragen. Damit sind die im Rahmen eines Bauvorhabens üblichen, punktuellen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, jedoch keine darüber hinausreichenden, erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsbild

Der Großteil des Gemeindegebiets von Barbel einschließlich des Plangebiets wird zur naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest gezählt²³.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird im Süden durch dichte bebaute Wohngebiete von Barbel bestimmt. Die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung im Osten ist durch Baumreihen und Gehölzsäume weitgehend eingegrünt. Nach Norden liegen ehemalige Hofstellen und weiter östlich freie Grünland- und vereinzelte Ackerflächen bis zum *Tief*. Der

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

23 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg, D 2 Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter, D 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Ziel 02

Bestand an großen Baumhecken am Rande der Parzellen und in der Umgebung kammert die Landschaft und verleiht ihr teilweise einen parkähnlichen Charakter.

Auswirkungen: Das Gebiet ist auch durch eine entsprechende Nachbarschaft vorgeprägt. Die Planung wird die bislang vorherrschende Kulturlandschaft an dieser Stelle nicht wesentlich verändern.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung.

Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb 10 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Teilweise Einwirkungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm	o
Pflanzen	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Tiere	Verlust, aber auch Schutz von Arten und Lebensräumen	o
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts	-
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima	-
Landschaftsbild	Auswirkungen auf Ortsrand/Übergang zur (geschützten) Landschaft	-
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

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

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

2.9 Prognose

■ Bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch die Versiegelungen und durch den Verlust von belebtem Boden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe sind keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

■ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe zwar der Boden in Teilen unversiegelt und in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert vollständig erhalten. Nicht auszuschließen für die Umwelt wäre jedoch eine auch zukünftig intensivierte sonstige Nutzung der Flächen (z.B. Baumschulgelände), die auch zu einer Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen könnten.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Ziel der Gemeinde ist die teilweise Nachverdichtung und Entwicklung eines bereits genutzten Bereiches am Siedlungsrand für dortige bereits ansässige Nutzungen und Betriebe. Die Flächen werden arrondiert und bereits vorhandene Verkehrszüge besser genutzt. Insoweit liegen zur vorliegenden Planung keine Alternativen vor.

Minimierung des Eingriffs

Nachfolgende Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Planfall zu minimieren:

Abb 11 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	- Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm
Pflanzen	- Erhalt des Gewässerzuges, -ufers und -randstreifens - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Durchgrünung des Plangebietes auch mit Hausgärten
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten - Durchführung bei Bedarf von Vergrämnungsmaßnahmen ggf. im Zeitfenster der Baumaßnahmen
Boden	- Begrenzung der versiegelbaren Flächen
Wasser	- Naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung
Klima / Luft	- keine Beschränkung für die Nutzung regenerativer Energie (z.B. Photovoltaik)
Kultur- / Sachgüter	- keine erforderlich -

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen.

Abb 12 Bestand - Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bestand - Biototyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Plangebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung				
Dorfgebiet verstädtert	ODS	11.040	0,5	5.520
Baumschule	EBB	12.400	0,7	8.680
Nährstoffreicher Graben (Hüllengraben)	FGR	900	1,5	1.350
Siedlungsgehölz mit überwiegend heim. Art	HSE	2.160	1,6	3.456
Summe Bestand		26.500		19.006
Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98				
Dorfgebiet verstädtert	ODS	7.560	0,5	3.785
Baumschule	EBB	1.860	0,7	1.302
Nährstoffreicher Graben (Hüllengraben)	FGR	380	1,5	570
Siedlungsgehölz mit überwiegend heim. Art	HSE	1.060	1,6	1.696
Verkehrsfläche (IV. Hüllenweg)	X	520	0	0
Summe Bestand		11.380		7.348

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Abb 13 Planung - Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor**	Wertpunkte
Plangebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung				
Gemischte Baufläche (7.700 m ²) (GRZ angenommen 0,4 + 50 % Überschreitung - davon versiegelt - Freiflächen	OZ/PZA	4.620 3.080	0 1,0	0 3.080
Gewerbliche Baufläche (18.800 m ²) (GRZ angenommen 0,6 + 50 % Überschreitung - davon versiegelt - Freiflächen	OZ/PZA	16.920 1.880	0 1,0	0 1.880
Summe Bestand		26.500		4.960
Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98				
Gewerbegebiet (2.800 m ²) (GRZ 0,8 + 50 % Überschreitung - davon versiegelt - Freiflächen	OZ/PZA	2.240 560	0 1,0	0 560
Mischgebiet (7.220 m ²) (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung - davon versiegelt - Freiflächen	OZ/PZA	6.498 722	0 1,0	0 722
Öffentliche Grünfläche / Baumbestand	HSE	840	1,6	1.344
Verkehrsfläche (IV. Hüllenweg)	OZ	520	0	0
Summe Bestand		11.380		2.626

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück

Abb 14 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

Flächenwert	Auf Ebene Flächennutzungsplanung	Auf Ebene Bebauungsplanung
Vor dem Eingriff	19.006	7.348
Nach dem Eingriff	4.960	2.626
Saldo	(- 14.046)	- 4.722

Ersatz /
Kompensation

Durch die Planung entsteht ein Eingriff. Das zu erwartende Defizit für die **Gesamtplanung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes** kann bei bis zu 14.046 Wertpunkten liegen. Ersatzmaßnahmen können grundsätzlich mittel- und langfristig bei Bedarf im bestehenden Flächenpool der Gemeinde umgesetzt werden. Eine Umsetzung ist dann erforderlich, wenn eine verbindliche Bauleitplanung die konkreten Baumöglichkeiten auf den Flächen eröffnet.

Der Eingriff für das **Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98** ist konkret zu erwarten und insoweit werden für das hier errechnete Defizit von 4.722 Wertpunkten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das entstehende Defizit wird den Flächen des Bebauungsplanes entsprechend zugeordnet werden.

- Für den zu erwartenden Eingriff im Bereich des geplanten Mischgebietes (Flurstücke 129 /8, 129 /13 und 129 /11) wird ein Ersatz von anteilig von rd. 3.238 Wertpunkten erforderlich.
- Für den zu erwartenden Eingriff im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (Flurstück 128 /6 und 129/12) wird ein Ersatz von anteilig 1.484 Wertpunkten erforderlich.

Für den Eingriff im Bereich des Mischgebietes kann die Kompensation in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen (Kompensationsfläche A). Vorgesehen wird ein nördlich der *Ammerländer Straße* liegendes Intensivgrünland. Die Flächen gehören den gegenüberliegenden Flächeneigentümern im Mischgebiet und insoweit kann die Umsetzung der Maßnahme als gesichert gelten. Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg auf ihre Eignung hin untersucht.

■ Kompensationsfläche A

Abb 15 Lage und der Kompensationsfläche A – Flurstück 4/5, Flur 6 Gemarkung Barßel– für die Eingriffe im Bereich des Mischgebietes



Abb 16 Wertigkeit der Kompensationsfläche A bislang und nach Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Barßel, Flur 6, Flurstück 4/5)

Bewertung derzeit	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Intensivgrünland	GI	2.017	1,2	2.420
Bewertung nach erfolgten Maßnahmen	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Artenreiches mesophiles Grünland	GMF	2.017	2,8	5.647
Erzielte Aufwertung Fläche A				3.227
Benötigt werden 3.238 Wertpunkte, verbleibendes geringfügiges Defizit				-11

* Bewertung erfolgte durch den Landkreis. Als Bonus für die Lage in einer naturnahen Flusslandschaft konnten 0,3 WE/ha veranschlagt werden.

Kompensationsmaßnahme: Auf dem Flurstück Nr. 4/5, Flur 6, Gemarkung Barßel – einer bisherigen Intensivgrünlandfläche – wird auf der gesamten Fläche von 2.017 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt. Mit dieser Maßnahme kann das berechnete Defizit ausgeglichen werden.

■ Kompensationsfläche B

Abb 17 Lage und der Kompensationsfläche B – Flurstück 9/5, Flur 16 Gemarkung Barßel– für die Eingriffe im Bereich des Mischgebietes

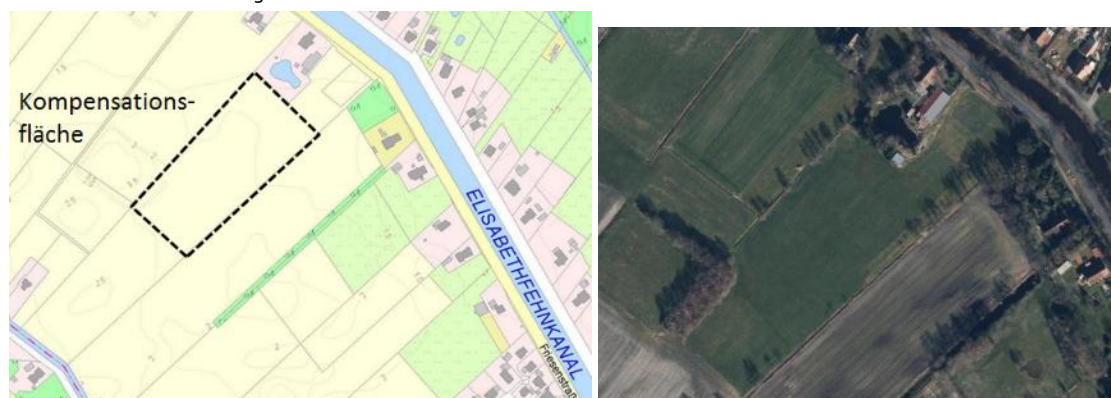


Abb 18 Wertigkeit der Kompensationsfläche B bislang und nach Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahmen (Gemarkung BarBel, Flur 16, Flurstück 9/5)

Bewertung derzeit	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Grasacker	GA	19.731	1,0	19.731
Bewertung nach erfolgten Maßnahmen	Typ	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Artenreiches mesophiles Grünland	GMF	19.731	2,8	55.247
Erzielte Aufwertung Fläche B				35.516
Benötigt werden 1.484 Wertpunkte = 825 m ²				

* Bewertung erfolgte durch den Landkreis.

** Auf der Fläche wird auch die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 93 erfolgen mit rd. 6.000 m².

Abb 19 Sonstige anteilige Zuordnungen zur Kompensationsfläche B

Sonstige Zuordnungen	
Wertpunkte für B-Plan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße)“	- 10.763
Wertpunkte für B-Plan Nr. 98 „BarBel- Ammerländer Straße / IV. Hüllenweg“	- 1.484
Wertpunkte für B-Plan Nr. 97 „Gewerbegebiet Harkebrügge (südöstlich Königstraße)“	- 23.257
Saldo / Verbleibende Wertpunkte auf Fläche	12

Kompensationsmaßnahme: Auf dem Flurstück Nr. 9/5, Flur 16, Gemarkung BarBel – einer bisherigen Grasackerfläche – wird auf einer anteiligen Fläche von rd. 825 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt. Mit dieser Maßnahme kann das berechnete Defizit vollständig ausgeglichen werden.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung soll im Wesentlichen eine Bestandsentwicklung sicherstellen und fördern. Es bestehen bereits Nutzungen im Gebiet insoweit sind hier Flächenalternativen ohnehin begrenzt. Die Flächen sind bereits hervorragend erschlossen, so dass in jedem Fall keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen muss. Selbst für den Fall, dass sich vergleichbar gut geeignete Flächen im Gemeindegebiet finden ließen, wäre dies immer mit Eingriffen in mindestens gleicher Höhe verbunden.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

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

Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.



C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Im Norden des Gemeindegebiets der Gemeinde Barbel finden sich im Bereich des III. und IV. *Hüllenweges* großflächige Gewerbegebiete, die in Richtung Westen zur *Ammerländer Straße* in Misch- und Wohnbebauung übergehen. Die meisten dieser Flächen sind planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. durch Bebauungspläne gesichert. Eine Teilfläche im Nordwesten (*Ammerländer Straße L 829 / IV. Hüllenweg*) weist hingegen derzeit nur eine teilweise Nutzung und keine planungsrechtlichen Festsetzungen auf.

Für diese Fläche wurden an die Gemeinde Barbel Bauanfragen für gewerbliche Nutzungen wie auch für weitere Wohnbauvorhaben herangetragen, die sich in ihrer Art in den Bestand einfügen. Zur Absicherung einer positiven Gemeindeentwicklung wird daher die planungsrechtliche Sicherung der verbleibenden Flächen angestrebt, um die begonnenen umfangreichen gewerblichen Entwicklungen im Norden des Gemeindegebietes weiter zu entwickeln.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (März/April 2016) wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung infrage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierten Charakter, bezogen sich fast ausschließlich auf den begleitend erstellten Bebauungsplan und konnten dort abschließend abgewogen werden.

Thematisiert wurden Fragen der Oberflächenentwässerung und der ggf. notwendigen Regenrückhaltung im Zusammenwirken mit dem südlich gelegenen Barßeler Hauptpumpengraben und dem Schöpfwerk Barßel. In Abstimmung mit der Wasseracht konnten alle notwendigen Maßnahmen und Vorgaben in den Plan aufgenommen werden. Zudem wurden Belange der Verkehrssicherheit vorgebracht und insbesondere durch die Aufnahme von Sichtdreiecken in die Planung einbezogen. Eine Abstimmung über die notwendige Verlegung der Ortsdurchfahrt erfolgte parallel zwischen Gemeinde, Landkreis und Straßenbauamt. Eine Zuordnung von Kompensationsflächen wurde vorgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der Planung im Zeitraum von 17.05.2016 bis einschließlich 16.06.2016 wurden erneut keine Eingaben gemacht, die eine Änderung des vorliegenden Planungszieles erforderlich gemacht hätten.

Bei einer Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinde und des Landkreises wurde festgestellt, dass eine Minimierung der Einleitstellen in den südlich angrenzenden Barßeler Hauptpumpengraben anzustreben ist. Flächen für eine gebündelte Einleitung (durch Errichtung eines Schachtbauwerks) stehen in Form einer öffentlichen Grünfläche zur Verfügung, so dass keine Änderung auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich wurde. In der Begründung wurden außerdem die Ausführungen zu den erforderlichen Abständen zum südlich angrenzenden Graben detailliert. Die Ausführungen zur westlich angrenzenden Kreisstraße einschließlich des Einmündungsbereichs wurden gemäß der Anforderungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie des LK Cloppenburg noch einmal vertieft. Die Sichtdreiecke wurden entsprechend angepasst, sowie Hinweise und nachrichtliche Verweise betreffend die Verkehrssicherheit in den Plan aufgenommen. Der Hinweis auf die 40 m tiefe Baubeschränkungszone wird auch auf Ebene des FNP berücksichtigt. Eine Auswertung von Krieglufbildern fand statt, brachte aufgrund der geringen Datenlage jedoch keine neuen Erkenntnisse über mögliche Bombardierungen bzw. verbleibende Blindgänger.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Rahmen des gesamten Planverfahrens waren unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse keine Änderungen oder Modifikationen des Planungszieles für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 36 sowie für den Bebauungsplan Nr. 98 erforderlich.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 27.01.2016 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 36 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 97 erfolgte am 22.06.2016.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.
