

Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“



Bildquelle: LGLN 2015

Abschrift

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	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	19
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	20
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	21
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	21
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	23
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO).....	25
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	27
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	29
B	Umweltbericht.....	30
1	Einleitung.....	30
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
2.1	Schutzgut Mensch.....	32
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	32
2.3	Schutzgut Boden.....	35
2.4	Schutzgut Wasser.....	36
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	37
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	37
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.8	Wechselwirkungen.....	38
2.9	Prognose.....	39
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	39
2.11	Planungsalternativen.....	42
3	Zusätzliche Angaben.....	43
C	Zusammenfassende Erklärung.....	43
D	Anlagen.....	44

A BEGRÜNDUNG

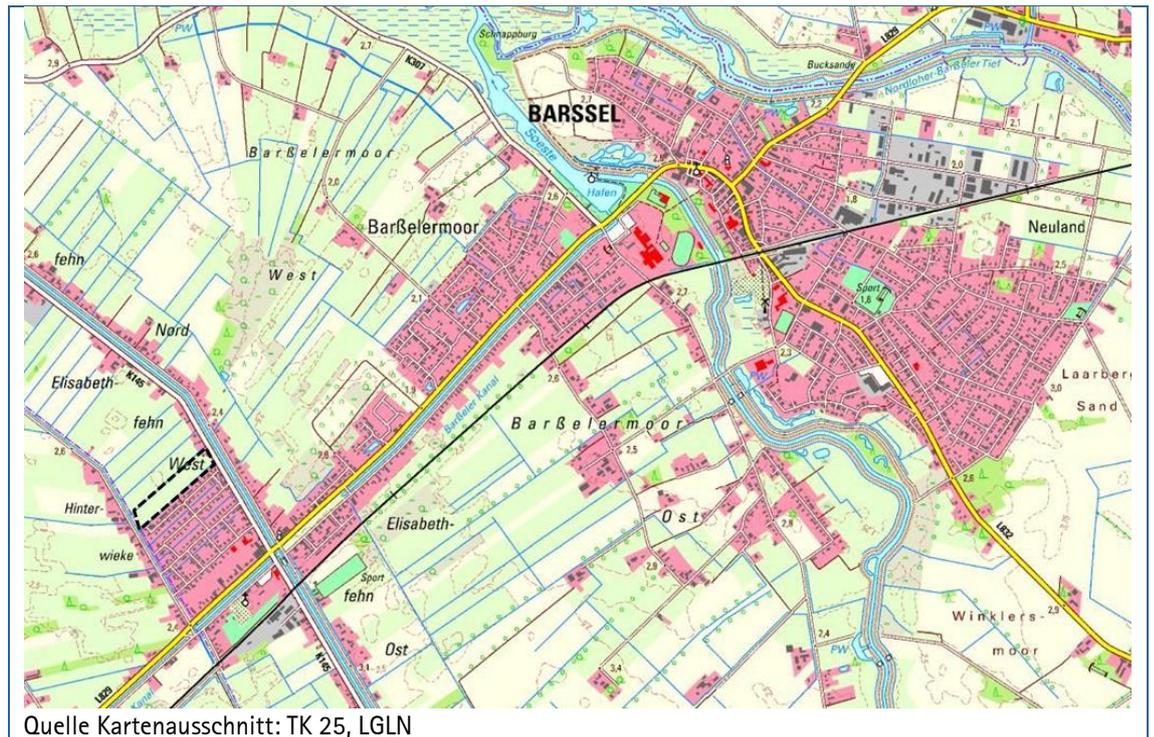
1 Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Die Gemeinde Barbel verzeichnet seit mehreren Jahren eine konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen. Mehrere Neuausweisungen wurden deshalb in den vergangenen Jahren bereits vorgenommen und inzwischen fast vollständig entwickelt und vermarktet. Da die Nachfrage jedoch weiterhin hoch ist, sollen neue Wohngrundstücke geschaffen werden. Im Ortsteil Elisabethfehn-West stehen hierzu geeignete Flächen zur Verfügung, die sich bereits im Besitz der Gemeinde Barbel befinden. Der durch Wohnnutzungen geprägte Ortsteil wurde zuletzt durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Elisabethfehn-West“ aus dem Jahr 1994 erweitert. Eine Fortführung der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebiets ist entsprechend der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes seit langem beabsichtigt.
- Ziel** Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Elisabethfehn-West. Anknüpfend an den *Geranienweg* und den *Heideweg* sowie überörtlich durch eine Anbindung an die *Friesenstraße* erschlossen, soll ein weiteres, für Wohnnutzungen vorgesehenes Areal planungsrechtlich gesichert werden. Mit einer für etwa drei Grundstücke ausreichenden Tiefe soll so genügend Bauland für – bei konstanter Nachfrage – voraussichtlich zwei bis drei Jahre vorgehalten werden.
- Die Oberflächenentwässerung wird durch die Festsetzung von Regenrückhaltebereichen gesichert. Grünstreifen halten die Gewässerrandstreifen kleinerer Gräben an den Rändern des Plangebiets von Bebauung frei.
- Planerfordernis** Für die überplante Fläche liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist – in Verbindung mit seiner Lage am Siedlungsrand – daher bislang dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus diesem Grund erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können.

2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss** Für die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Elisabethfehn-West" mit einer Plangebietsgröße von etwa 46.224 m² fasste der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel bereits am 17.04.2013 den Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde unter Berücksichtigung einer Erweiterung des Plangebietes auf insgesamt ca. 50.500 m² für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 "Elisabethfehn-West (Friesenstr.)" vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2016 geändert. Im Rahmen der weiteren Entwicklung dieser Planung wurde es erforderlich, abweichend von der bisherigen Planung die notwendige Regenrückhaltung parallel zur bisherigen nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 93 auf dem Flurstück 13/4 anzuordnen. Die bisher nördlich zum Verbandsgewässer "*Bibelter Hauptgraben*" vorgesehene Regenrückhaltung wurde aufgrund neuer Erkenntnisse zur Entwässerung des Plangebietes aufgegeben. Durch diese notwendige Veränderung zur erforderlichen Fläche für die Regenrückhaltung ergibt sich aktuell eine Plangebietsgröße von insgesamt 52.390 m². Eine Änderung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel in seiner Sitzung am 27.04.2016 gefasst.
- Lage und Größe** Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns der Gemeinde Barbel im Ortsteil Elisabethfehn-West. An diesen grenzt im Süd-Westen unmittelbar die Gemeinde Saterland an. Grenze ist der auch entlang des Plangebiets verlaufende *Bibelter Hauptgraben*.
- Das Plangebiet ist insgesamt 52.390 m² groß.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von Barbel



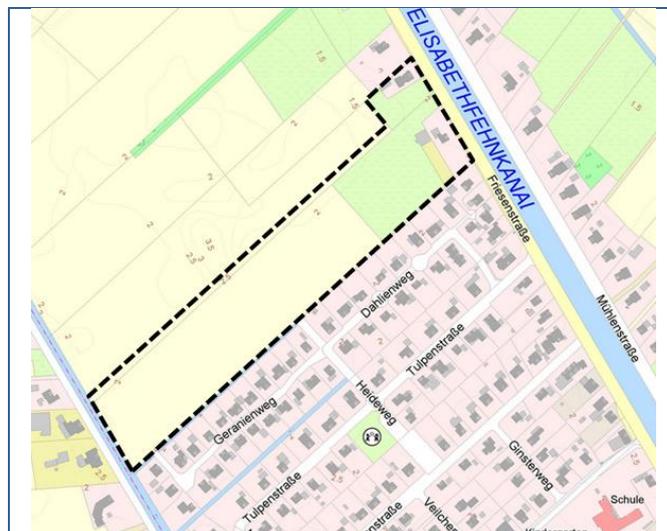
Quelle Kartenausschnitt: TK 25, LGLN

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 16 der Gemarkung Barbel und begrenzt sich wie folgt:

- Im Nordwesten durch eine Linie, die 10 m entfernt von der nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 14/2 verläuft und die durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 13/3 gebildet wird;
- Im Nordosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 14/3; 15/3 sowie 13/1 Friesenstraße - K145);
- Im Südosten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 14/4 und 14/2;
- Im Südwesten durch die südwestlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 14/2 und 13/4 tlw.(parallel nordöstlich zum *Bibelter Hauptgraben*)

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke umfasst:

14/2, 13/3, 14/4 und 13/4 (tlw.).

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich der Gemeinde anschließt, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

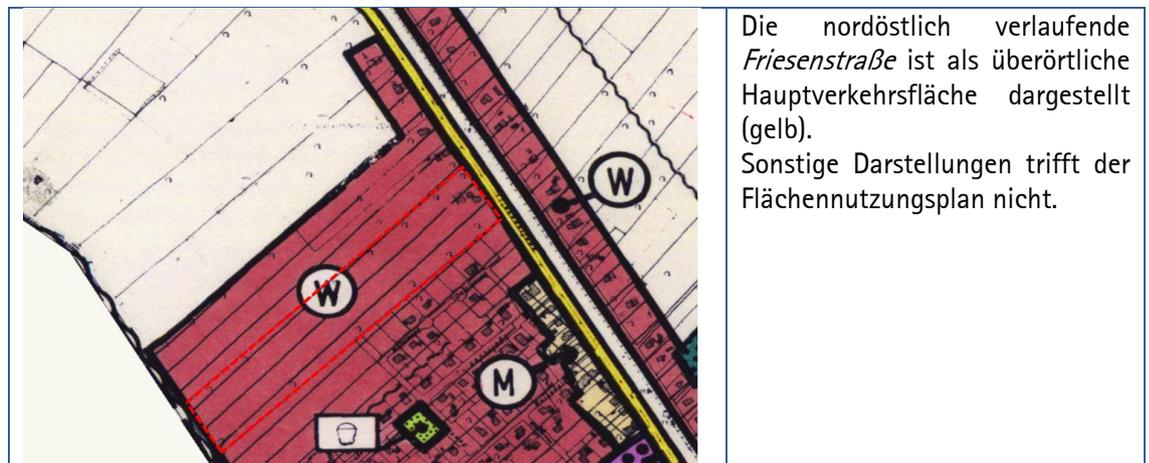
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Barbel gegeben. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Das RROP sieht für Siedlungsbereiche eine Einbindung mit Gehölzpflanzungen in die freie Landschaft vor. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch eine nördliche Erweiterung des Siedlungsbereiches angrenzend an diesen Bebauungsplan dar. Daher kann bei diesem Bebauungsplan auf eine Eingrünung an der nördlichen Plangebietsgrenze verzichtet werden.

Gemeinde (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbel** stellt das Plangebiet bereits seit langem als Wohnbaufläche (W) dar.

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel

**Gültiges Baurecht**

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen.

Angrenzende Bebauungspläne

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 53 „Elisabethfehn-West“ (1994) an das Plangebiet an (Abb.4). Dieser weist für die Flächen am *Geranienweg* ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Entlang der umliegenden Gräben sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher vorgesehen, die das Gebiet umschließend eingrünen. Zwei Stichstraßen in Richtung des neuen Plangebiets Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ sind als öffentliche Verkehrsflächen in den Plan aufgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gebiet ist auf 0,35 festgesetzt und darf durch Nebenanlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO). Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,4. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4 m, die Firsthöhe (FH) 9 m. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

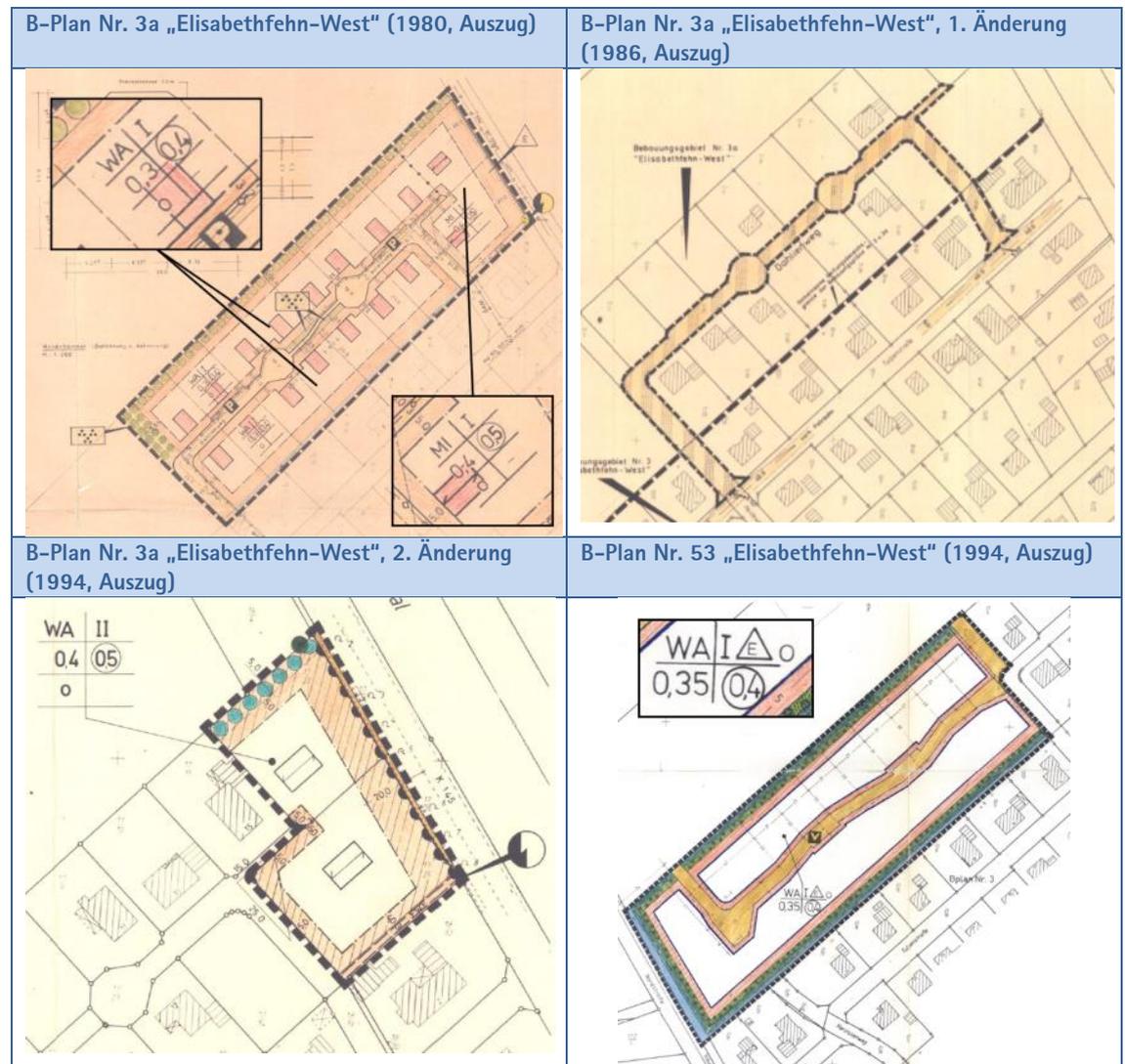
Nordöstlich an diesen Bebauungsplan angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a „Elisabethfehn-West“ aus dem Jahr 1980, der jeweils in den Jahren 1986 und 1994 geändert wurde. Dieser erfasst die Flächen um den *Dahlienweg* sowie teilweise den *Heideweg*. Der Plan weist ebenfalls allgemeine Wohngebietsflächen aus, überwiegend mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Die Bauweise wird als offen bestimmt. Nur im Geltungsbereich

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

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

der zweiten Änderung, am nordöstlichen Rand des Plangebiets, liegen diese mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 leicht höher. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I, im 2. Änderungsbereich hingegen II, wobei dies auf ausgebaute Dachgeschosse beschränkt wird.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Siedlungsgrenze des Ortsteils Elisabethfehn-West. Westlich verläuft die Grenze zur Gemeinde Saterland; nordöstlich, jenseits der *Friesenstraße*, verläuft der Elisabethfehkanal.

Der Ortsteil Elisabethfehn-West ist vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. Zwischen den von der *Friesenstraßen* abgehenden *Tulpen-, Nelken- und Rosenstraße* finden sich Wohnstraßen mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung.

Südöstlich, in Richtung der am *Bollinger Kanal* entlangführenden *Hauptstraße*, finden sich ein Kindergarten und eine Schule; auf der anderen Seite des Kanals an der *Kirchenallee* die Christuskirche Elisabethfehn sowie das Moor- und Fehnmuseum.

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Eine ehemalige Nutzung einer Teilfläche als Reitplatz ist inzwischen aufgegeben. Entlang der *Friesenstraße* bestehen zwei Wohngebäude, die mit in die Planung integriert werden.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen

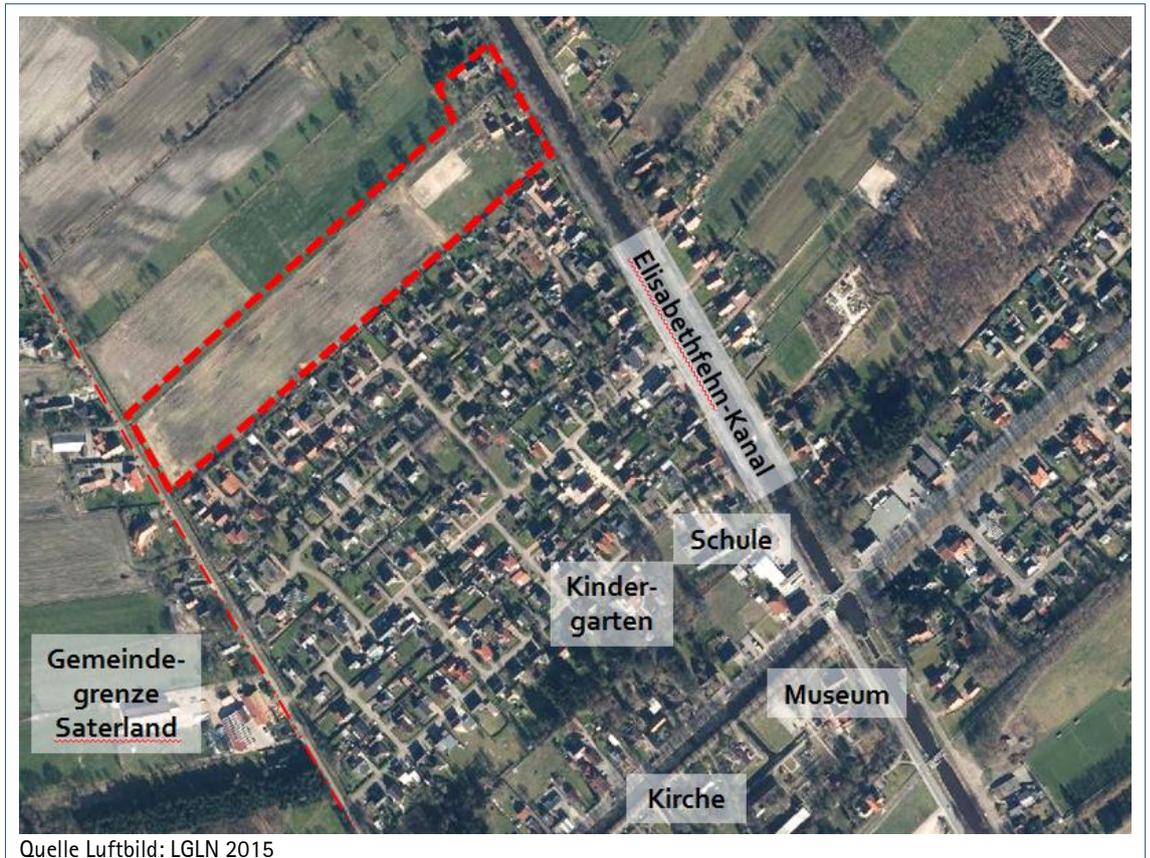
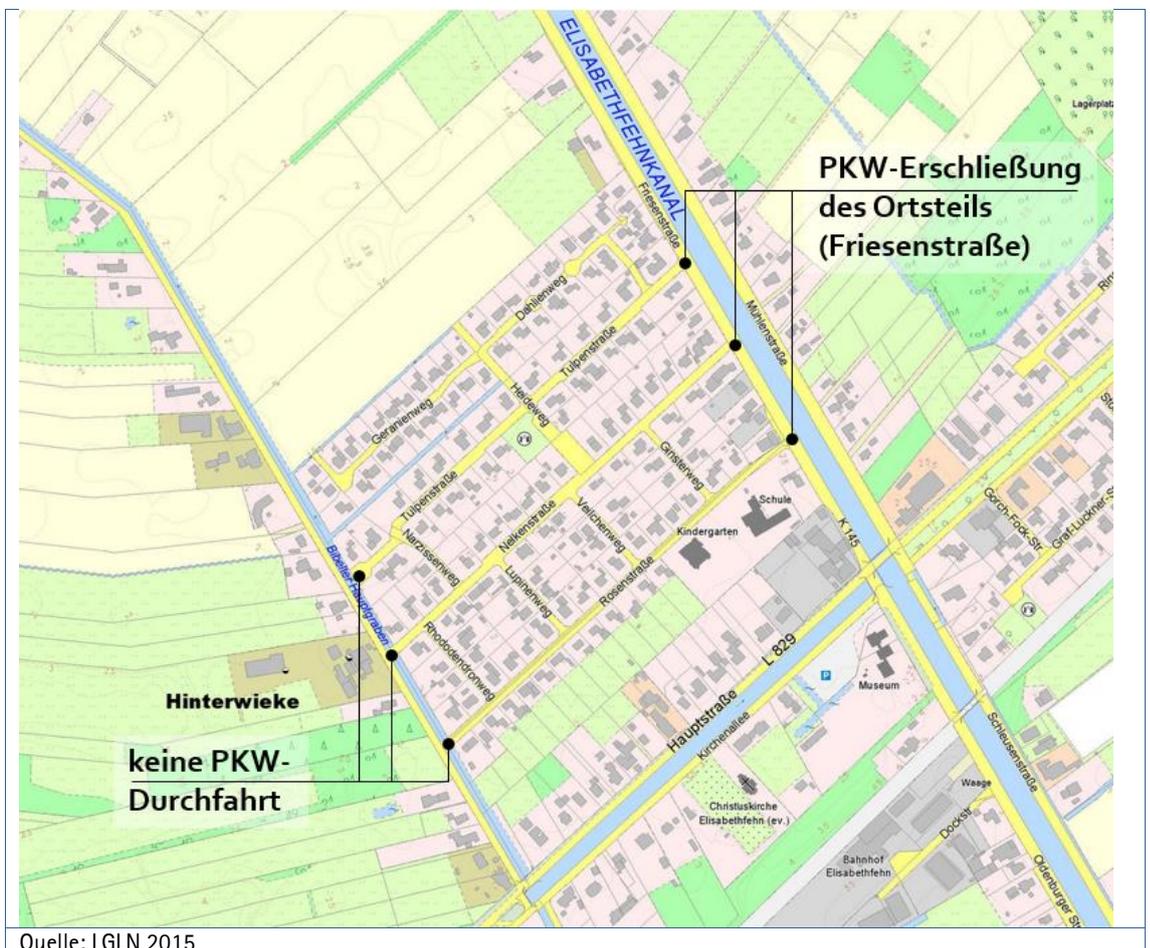


Abb. 6 Erschließung derzeit



Die Querung des *Bibelter Hauptgrabens*, der westlich verläuft, ist aus dem Wohngebiet nur an wenigen Stellen für Fußgänger und Radfahrer möglich. Der gesamte motorisierte Verkehr aus dem Ortsteil gelangt über die parallel zum Elisabethfehnkanal verlaufende *Friesenstraße* auf das (über-)örtliche Verkehrsnetz.

Planung

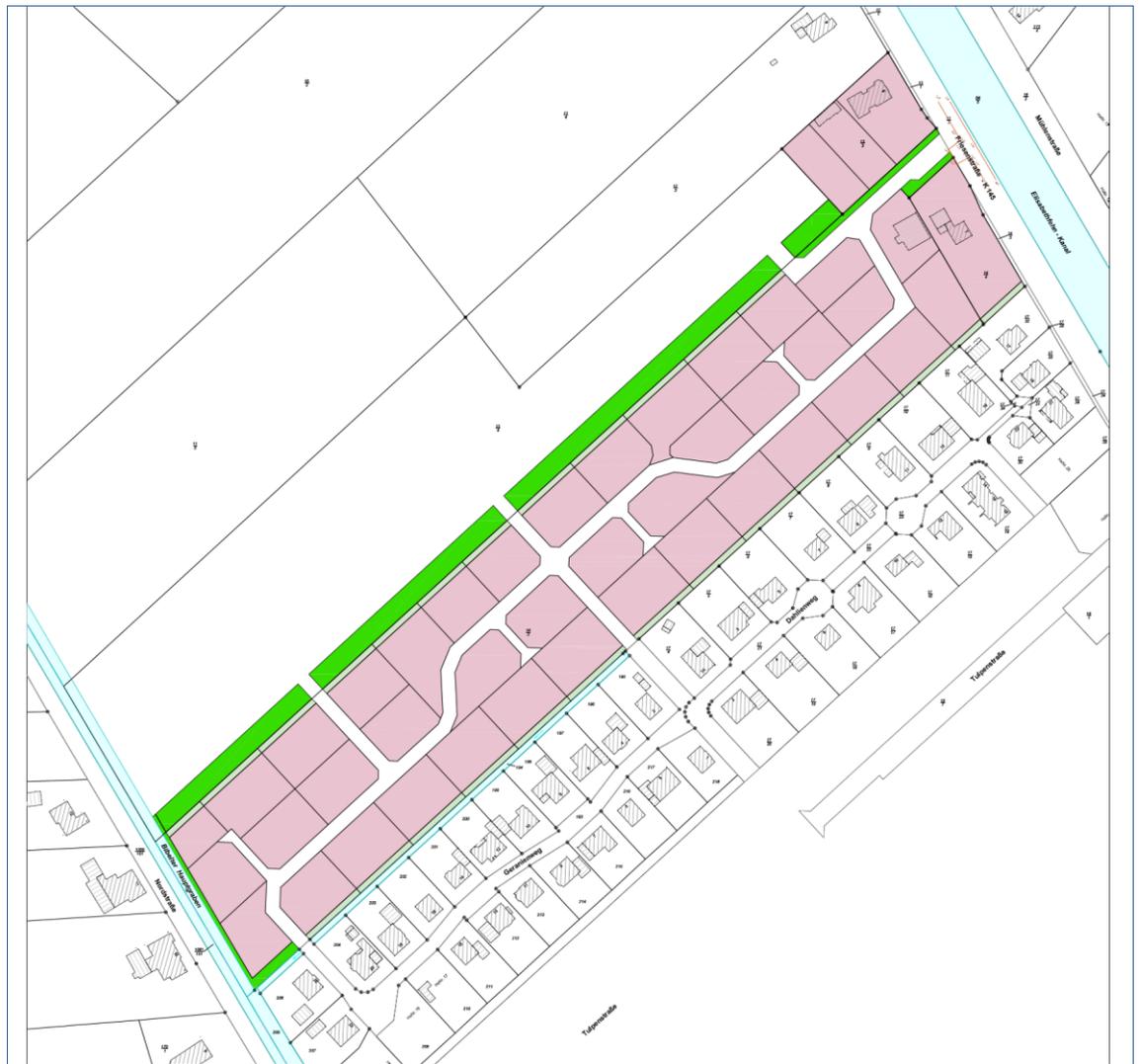
Die Planung sieht vor, nordwestlich an das bestehende Wohngebiet angrenzend einen weiteren, ähnlichen Bauabschnitt hinzuzufügen. Dieser soll über eine neu zu schaffende Zufahrt an die *Friesenstraße* angeschlossen und zudem an den *Heideweg* bzw. den *Geranienweg* angeknüpft werden.

Beabsichtigt ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an den Bestandsgebieten orientieren.

Zwei bereits bebaute Grundstücke an der *Friesenstraße* werden mit in die Planung eingebunden.

Da es sich hier um begleitende Strukturen des Elisabethfehnkanals handelt, werden zudem aus Gründen zum Schutz des Ortsbildes Vorgaben über die bauliche Gestaltung in Form örtlicher Bauvorschriften entlang der *Friesenstraße* getroffen. Im Nordwesten des Plangebietes werden Flächen für den Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgehalten, um zukünftig anfallendes Oberflächenwasser wieder dem Wasserkreislauf gedrosselt dem Verbandsgewässer "*Bibelter Hauptgraben*" zuführen zu können.

Abb. 7 Planung – Parzellierungsentwurf



**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. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 93

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	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

**Immissionen –
Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob mögliche erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen bestehen.

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets mit diesen auszuschließen, wurde durch die Landwirtschaftskammer³ ein entsprechendes Gutachten erstellt. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich demnach auf dem Gebiet der Gemeinde Saterland ein tierhaltender Betrieb (Rinder).

Auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) wurde untersucht, ob sich hieraus eventuelle Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im gesamten Plangebiet die errechneten Häufigkeiten für Geruchswahrnehmung zwischen 0,4-1,6 % der Jahresstunden schwanken. Damit liegt das Gebiet deutlich unter der als erheblich benannten Belästigungsgrenze von 10 %. Es ist daher nicht von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche auszugehen.

**Immissionen-
Gewerbe**

Gewerbliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Cloppenburg, 20.01.2016

Immissionen- Verkehr

Nach einer Verkehrserhebung vom Oktober 2002 weist die *Friesenstraße* (K145) lediglich eine Frequentierung von 553 Kraftfahrzeugen pro Tag (24 h) auf. Im Vergleich zu anderen Kreis- und Landesstraße sowie auch Gemeindestraßen ist das Verkehrsaufkommen im Zug der *Friesenstraße* als recht niedrig zu bewerten. Die anstehenden Immissionen von der nördlichen Kreisstraße sind daher als geringfügig einzustufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

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

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete entwickelt. Der Großteil der verfügbaren Flächen konnte zeitnah vermarktet und in eine Nutzung überführt werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist dennoch weiterhin hoch und kann nicht durch die wenigen, noch im Bestand verfügbaren Flächen gedeckt werden. Um auch zukünftig der Nachfrage entsprechend Wohnbauland anbieten zu können, soll das vorliegende Plangebiet erschlossen werden.

Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde Barbel dar. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen.

Im Planentwurf wird eine Form der Erschließung gewählt, die unterschiedliche Grundstückszuschnitte zulässt. Die so möglichen, variablen Grundstücksgrößen sind geeignet, um verschiedene Nutzer- und Einkommensgruppen anzusprechen.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden durch die Planung berücksichtigt.

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

die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

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

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend als Wohnstandort genutzten Ortsteil Elisabethfehn-West um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich, neben der Darstellung des Flächennutzungsplans, im Bebauungsplan Nr. 53 „Elisabethfehn-West“. In diesem sind zwei öffentliche Verkehrsflächen (der heutige *Geranien- und Heideweg*) festgesetzt, die in Richtung des neuen Plangebiets weisen, bislang jedoch an dessen Grenze enden. An eben jene Erschließungsstraßen knüpft die neue Planung an. Neben einer Erschließung über die *Friesenstraße* im Nordosten werden damit auch die Querverbindungen in den bereits bebauten Ortsteil aufgenommen.

Die Maße der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an der Bestandsstruktur des Ortsteils. So werden ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen, die sich in ihrer Größe dem bisherigen Standard anpassen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein möglichst einheitliches Ortsbild erhalten bleibt.

Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann.

Die Planung verändert damit den Charakter des Ortsteils nicht, sondern erweitert diesen nur um einen zusätzlichen Bauabschnitt. Wie bei vorherigen Planvorhaben, schafft auch der Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ potentielle Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Fortführung der Erschließung in Richtung Nordwesten.

Etwa 400 Meter südöstlich des Plangebiets finden sich in der *Rosenstraße* ein Kindergarten und die Grundschule Elisabethfehn. Soziale Einrichtungen, insbesondere solche, die für junge Familien von hoher Bedeutung sind, sind damit im nahen Umfeld des Plangebiets vorhanden. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit überschlägig etwa 44 Baugrundstücken ist nicht in einem solchen Maß mit einer Zunahme von Bewohnern zu rechnen, als dass hiervon Beeinträchtigungen für die Gemeinde zu erwarten sind oder entsprechende Kapazitätsanpassungen notwendig werden.

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

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

Baukultur

Entlang der *Friesenstraße* werden für einen Bereich von etwa 30 Metern Tiefe spezielle Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt. Da es sich hier um die den Elisabethfehnkanal begleitende Bebauung handelt, werden durch örtliche Bauvorschriften Vorgaben getroffen, die die kulturhistorische feintypische Baustruktur erhalten und somit zum Schutz des Ortsbildes und der charakteristischen Eigenart dieses Siedungstyps beitragen. Sie orientieren sich an den Ausweisungen der gegenüberliegenden Gestaltungssatzung Nr. 3 „Mühlenstraße-Schleusenstraße“, um Einheitlichkeit entlang des Elisabethfehnkanals zu gewährleisten.

Baudenkmal

Durch die Baumaßnahme sind baudenkmalpflegerische Belange betroffen. Angrenzend ans Plangebiet befindet sich das Baudenkmal: „Elisabethfehnkanal“. Der Kanal (außerhalb des Plangebiets) ist im Plan mit einem – D – gekennzeichnet.

Im Plan ist zusätzlich folgender Hinweis nachrichtlich übernommen: Bauvorhaben entlang des Baudenkmal (Elisabethfehnkanal) sind entsprechend § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) und § 10 NDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) hinsichtlich der Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Ortsbild

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und –größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Ortsteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne angepasst. Ziel ist es, den Ortsteil in seinem Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da auch die Art der baulichen Nutzung fortgeführt wird, sind keine negativen Veränderungen zu erwarten. Die Belange des Ortsbilds werden berücksichtigt.

Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 12.04.2016 teilt das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mit, dass aus dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Bedenken werden deshalb nicht vorgetragen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

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

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (Teil B).

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

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die Planung ermöglicht eine Überformung fast des gesamten Plangebiets. Da der größte Teil bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant. Die wertvolleren Strukturen entlang der gebietsbegrenzenden Grabenstrukturen hingegen werden als öffentliche bzw. private Grünflächen gesichert.

Es ist hervorzuheben, dass im Umfeld des Plangebiets eine Vielzahl vergleichbarer Habitate (nordwestlich weitere landwirtschaftliche Flächen, südöstlich Hausgartenstrukturen) bestehen, in denen beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Diese können einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten. Auch die ausgewiesenen Grünstreifen sowie die Bereiche für die Regenrückhaltung stellen potentielle neue Habitate für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten dar.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Gemeinde Barbel ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben im Ortsteil Elisabethfehn-West erschöpft sind. Es werden ausschließlich Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Die Erschließung ist ebenfalls möglichst flächensparsam angelegt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt.

Luft/Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Bereiche für die Regenrückhaltung angelegt, die dies weitgehend kompensieren und anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Der im Süden des Gebiets verlaufende *Bibelter Hauptgraben* wird durch die Aufnahme eines ausreichend breit dimensionierten Gewässerrand- und Räumstreifens in den Plan geschützt. Die Flächen können zur Grabenunterhaltung genutzt werden und stellen gleichzeitig grüne Uferbereiche dar. Damit erfährt das Gewässer einen planungsrechtlichen Schutz. Ebenso verhält es sich mit den kleineren, das Gebiet im Norden und Süden begrenzenden Gräben, entlang derer

ebenfalls Grünflächen festgesetzt werden. Die Belange des Schutzguts Wasser werden berücksichtigt.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist bereits langfristig anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Durch die Planung wird eine eben solche Fläche überformt, der jedoch keine übergeordnete Bedeutung oder Wertigkeit zukommt. Vielmehr weist die Fläche durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten eine eindeutige bauliche Vorbelastung auf. Sie ist in der Planung der Gemeinde bereits langjährig als Fläche für Wohnbauprojekte vorgesehen.

Die erhaltenswerte Fehnstruktur im Norden des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch örtliche Bauvorschriften für die unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücke sogar stärker geschützt. Der Schutzcharakter des *Elisabethfehkanales* wird durch die Kennzeichnung als Denkmal in der Planzeichnung explizit ausgewiesen.

Zwar wird sich das Landschaftsbild in Folge der Planung verändern, jedoch nicht in einem erheblichen Maße. Die Charakteristik der Gegend und des Umfeldes bleiben erhalten, auch wenn Teile der gebietstypischen Ackerflächen bebaut werden.

Minimierung/ Ausgleich/Ersatz

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Durch die Planung ergibt sich gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts ein Kompensationsbedarf von etwa 10.763 Wertpunkten. Zur Kompensation wird eine Fläche von 6.000 m² in unmittelbarer Nähe des Plangebietes für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche wird extensives Grünland umgesetzt. Die Maßnahme wird dem Eingriff per textlicher Festsetzung zugeordnet.

■ **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)

Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass in dem Gebiet mit dem Auftreten von für den Menschen schädlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dies könnten insbesondere Emissionen unterschiedlicher Art (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sein, für die im Umfeld jedoch keine besonderen Emissionsquellen bekannt sind. Insbesondere wird durch ein Gutachten der Landwirtschaftskammer nachgewiesen, dass nicht mit dem Auftreten von Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist (siehe hierzu auch Kap. 3.1). Es ist daher nicht mit dem Auftreten negativer Beeinträchtigungen für die potentiellen Bewohner oder Anlieger des Plangebiets zu rechnen.

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barßel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. das südöstlich angrenzende Wohngebiet und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 nicht zu erwarten.

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

Die prägende Fehnstruktur bleibt erhalten und wird nicht durch die Ausweisung eines weiteren Abschnitts mit Wohnbebauung in ihrer Erholungsqualität gemindert. Örtliche Bauvorschriften

sichern zudem den Erhalt der typischen baukulturellen Strukturen entlang der Friesenstraße. Der Belang steht der Planung damit nicht entgegen.

- **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)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

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

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

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- **Wirtschaft**

Bauwirtschaft

Durch die Ausweisung eines Baugebiets ist infolge der zu erwartenden mittelfristigen Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt. Die Gemeinde ist bereits seit mehreren Jahren in Besitz der Fläche und hat diese im Flächennutzungsplan langjährig als Wohnbauland ausgewiesen.

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird an diesem Standort als gering angegeben⁴; weitere landwirtschaftliche Nutzungen im Norden als Pferdekoppel wurden aufgegeben. Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche durch die Gemeinde als geeignet empfunden. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet, als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

4 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

■ Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der Gemeinde Barbel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es wird damit Sorge dafür getragen, dass mit der Bevölkerungsentwicklung auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen ausgelastet und somit gesichert werden. Je nach Größe ist im Gebiet kurz- und mittelfristig mit dem Bau von rd. 40 Einfamilienhäusern zu rechnen. Die Kapazitäten der Barßeler Einrichtungen, wie Kindergarten und Schulen, sind für diesen Zuwachs an Einwohnern ausreichend. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie mit entsprechenden Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Stätten der Nahversorgung sind ebenfalls bedarfsgerecht dimensioniert und über kurze Verbindungswege leicht erreichbar.

■ Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

Wasser

- Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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 Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV (Schreiben vom 11.04.2016) ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz teilweise durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des OOWV und durch Unterflurhydranten erfolgen wird (leitungsgebunden). Im Norden der Plangebietes führt der *Elisabethfehnkanal* und im Süden des Plangebietes der *Bibelter Hauptgraben* ganzjährig einen solchen konstanten Wasserstand, dass im Bedarfsfall allein hierüber die erforderlichen Löschwassermengen gesichert werden können. Ggf. wird auch die Regenrückhaltung im Gebiet zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs herangezogen. Geeignete Brandschutzmaßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung in Verbindung mit den herzustellenden Rückhaltemaßnahmen für die Oberflächenentwässerung geprüft und umgesetzt.

- 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 Brake. Mit Schreiben vom 11.04.2016 teilt der OOWV mit, dass das ausgewiesene Wohngebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die Freispiegelkanalisation im *Geranienweg* bzw. *Dahlienweg* im Ortsteil Elisabethfehn angeschlossen werden kann. Der Anschluss erfolgt mittels einer Schmutzwasserdruckrohrleitung PE100 SDR 17 an die Freispiegelkanalisation. Für den Pumpwerksneubau im Plangebiet ist ein Flächenbedarf für Bauwerk und Schaltanlage ca. 50 ml (ca. 5 m x 10 m) und vorab ein gemeinsamer Ortstermin zur Abstimmung des Standortes erforderlich. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.
- Für die erforderliche Pumpstation des Schmutzwasserkanals wird seitens des OOWV ein Standort in Richtung der Planstraße D auf dem Flurstück 13/4 (Gemeinde) favorisiert, um auch eine künftige Entwicklung der nächsten potentiellen Wohnbaufläche berücksichtigen zu können. Hier könnte ein Standort neben der Fahrbahn in der öffentlichen Grünfläche (RRB) vorgesehen werden. Im Zuge der Ausbauplanungen wird dieser mögliche Standort weiter geprüft.
- Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barbel ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.
- 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 Erkundigungspflicht 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**
- 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.

Abb. 9 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich

	PD Oldenburg BA-Nr.: OL 2880 Ort: Elisabethfehn West DGK: 281214 Antragsteller: Gemeinde Barbel Bauamt Datum: 23.03.16 Auswertung am: 10.05.16 S: 2	Eine daraufhin von der Gemeinde beauftragte Luftbildauswertung wurde am 10.05.2016 durchgeführt. Mit Schreiben vom 11.05.2016 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittel mit, dass für den Planungsraum keine auswertbaren Luftbilder vorliegen.
	Kampfmittel-/Gefährdungssituation	
	Keine auswertbaren Luftbilder für den Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vorhanden.	
	Hinterwieke	
	ELISABETHFEHNKANAL	

Auch wenn im Zug der Entwicklung der benachbarten Baugebiete keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals auftraten, kann ein Vorkommen solcher nach der aktuellen Quellenlage nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet wird über eine neu zu schaffende Planstraße an die nordöstlich verlaufende *Friesenstraße (K145)* angebunden. Diese Verbindung stellt die zukünftige Haupterschließung des Gebietes dar. Die nächste Zufahrt zur *Friesenstraße* stellt die *Tulpenstraße* dar. Die beiden Kreuzungspunkte werden etwa 200 Meter auseinanderliegen, was aus Sicht der Verkehrssicherheit einen ausreichend Abstand darstellt. Über die *Friesenstraße* kann in südöstlicher Richtung die Hauptstraße (L829) erreicht werden, die sowohl in den Barbeler Ortskern als auch zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten führt.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über eine das gesamte Gebiet von nordöstlicher in südwestlicher Richtung durchlaufende Planstraße, die an mehreren Stellen verschwenkt wird. Dies dient der Verkehrsberuhigung, da ein nicht durchgehend gerader Straßenverlauf ein langsames und vorsichtigeres Fahren begünstigt. Zudem begünstigt dies die mögliche Parzellierung und

Erschließung der einzelnen Grundstücke. Es werden insgesamt vier kleine Stichstraßen vorgesehen, die der Erschließung zurückliegender Grundstücke dienen. Diese können jedoch der Haupterschließung deutlich untergeordnet und entsprechend flächensparsam errichtet werden, da sie nur wenige Grundstücke anbinden und daher kein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Damit ist der Entwurf flächen- und unterhaltssparsam und bewahrt zudem ein klar strukturiertes und übersichtliches Straßenbild.

In Richtung Südosten werden zwei Anknüpfungspunkte an das benachbarte Wohngebiet aufgegriffen. Es werden Querverbindungen zum *Heideweg* und zum *Geranienweg* aufgenommen und damit eine gute Verbindung zwischen Bestands- und Neubaugebiet erreicht. Diese ist auch sinnvoll, um kurze Wege zur Grundschule und zum Kindergarten zu ermöglichen. In Richtung Nordwesten werden wiederum drei neue Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Weiterentwicklung freigehalten, um auch langfristig eine Durchquerbarkeit des Gebiets zu sichern.

Anbauverbot Kreisstraße

Mit Schreiben vom 11.04.2016 teilt die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen mit, dass entlang der K 145 (*Friesenstraße*) die Anbauverbote und -beschränkungen des § 24 NStrG. gelten. Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen danach längs der K 145 (*Friesenstraße*) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbotszone sollte nach Eingabe der Behörde in den Plan eingetragen und textlich gekennzeichnet werden.

Aufgrund dieses Hinweises zur Einhaltung des Anbauverbotes wurde bei der Straßenbauverwaltung mit Schreiben vom 11.04.2016 seitens der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme vom Anbauverbot gemäß § 24 (1) NStrG aufgrund der geringfügigen Unterschreitung (17,5 m statt 20 m), im Hinblick auf das bestehende öffentliche Interesse sowie zur Erhaltung der kulturhistorischen Fehnsiedlung im Zuge des unter Denkmalschutz stehenden Elisabethfehnkanals gestellt.

Mit Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, vom 25.04.2016, wurde einer Ausnahme vom Anbauverbot zur K 145 – Friesenstraße – im parallelen Abstand von 17,50 m vom äußeren Fahrbahnrand zugestimmt.

Weiterhin wird ein Hinweis auf die bestehende Baubeschränkungszone bis in eine Tiefe von 40 Metern (gemessen von der Fahrbahnkante) nachrichtlich in den Plan übernommen. Damit wird der Forderung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, vom 01.06.2016 entsprochen.

Die noch abzuschließende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung für die Neuanschlusssung der Planstraße A an die K 145 wird berücksichtigt.

Bis auf den Bereich der vorhandenen Zufahrten wird entsprechend der Empfehlung des Straßenbauamtes (Schreiben vom 11.04.2016/01.06.2016) entlang der K 145 durch Planzeichen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die zwei in diesem Bereich vorhandenen Zufahrten der Bestandsgrundstücke werden jeweils auf einer Breite von acht Metern ausgenommen.

In den Hinweisen ist folgender Hinweis des Straßenbauamtes aufgenommen worden: Von der Kreisstraße 145 (*Friesenstraße*) 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.

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

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

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

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

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

Hochwasser- schutz Gräben

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange werden daher durch die Planung nicht berührt.

Südwestlich wird das Plangebiet durch den *Bibelter Hauptgraben* begrenzt, der als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist und durch die Friesoyther Wasseracht als Verbandsgewässer bewirtschaftet wird. Dieser stellt gleichzeitig auch die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Saterland dar.

Der Graben kann grundsätzlich über die südlich angrenzende *Nordstraße* (Gemeinde Saterland) bewirtschaftet werden, die unmittelbar an diesen angrenzt. Innerhalb des Plangebiets wird zudem zukünftig ein sieben Meter breiter Gewässerrandstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche freigehalten, der sowohl als grüner Uferbereich als auch ggf. für Bewirtschaftungszwecke genutzt werden kann. Die zukünftige Baugrenze der daran anschließenden allgemeinen Wohngebietsfläche hält weitere fünf Meter Abstand zum Grünstreifen ein, so dass alle neu errichteten Gebäude insgesamt einen Abstand von mindestens zwölf Metern zum Gewässer einhalten. Auch zwischen der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Fläche und dem Graben werden die sieben Meter des Gewässerrandstreifens eingehalten.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises teilt mit (Schreiben vom 13.04.2016), dass die tatsächlichen Böschungsoberkanten des Bibelter Hauptgrabens durch einen öffentlich bestellten Vermesser zu ermitteln sind. Dies wurde berücksichtigt. Veränderungen für die Planung waren danach nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird zudem an seiner nordwestlichen und südöstlichen Grenze von kleineren Gräben gesäumt, die jedoch keine Klassifizierung aufweisen. Entlang dieser werden überwiegend private Grünflächen mit einer Breite von 3 m ausgewiesen. Auch diese dienen dem Schutz und dem Erhalt grüner Gewässerrandsäume sowie der notwendigen Grabenberäumung mit kleineren Räumgeräten. Eine breitere Ausdehnung der privaten Gewässerrandstreifen von 3,0 m wird nicht für erforderlich gehalten. In der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung – Maisacker – bestanden gar keine Gewässerrandstreifen. Der Anbau von Mais erfolgte hierbei bis an die Böschungskante zum Wasserzug. Bei dieser intensiven Nutzung wurden die Gewässer mit Dünger und Herbiziden wie z. B. Glyphosat massiv belastet. Die seitlichen nicht klassifizierten Wasserzüge verlieren teilweise an Bedeutung für die Wasserhaltung, da eine zentrale Sammelkanalisation für Niederschlagswasser mit einer entsprechend dimensionierten Rückhaltung vorgesehen ist.

Im nördlich angrenzenden Bereich wird der Graben im Zuge der dort geplanten Regenrückhaltung aufgewertet und aufgeweitet. Alle Räumerefordernisse können eingehalten werden. Hierfür verläuft zusätzlich zur festgesetztem privaten 3 m breiten Grünfläche eine 10 m breite öffentliche Grünfläche. Sie dient dem Erhalt und der Nutzung des Grabens für Regenrückhalteerfordernisse.

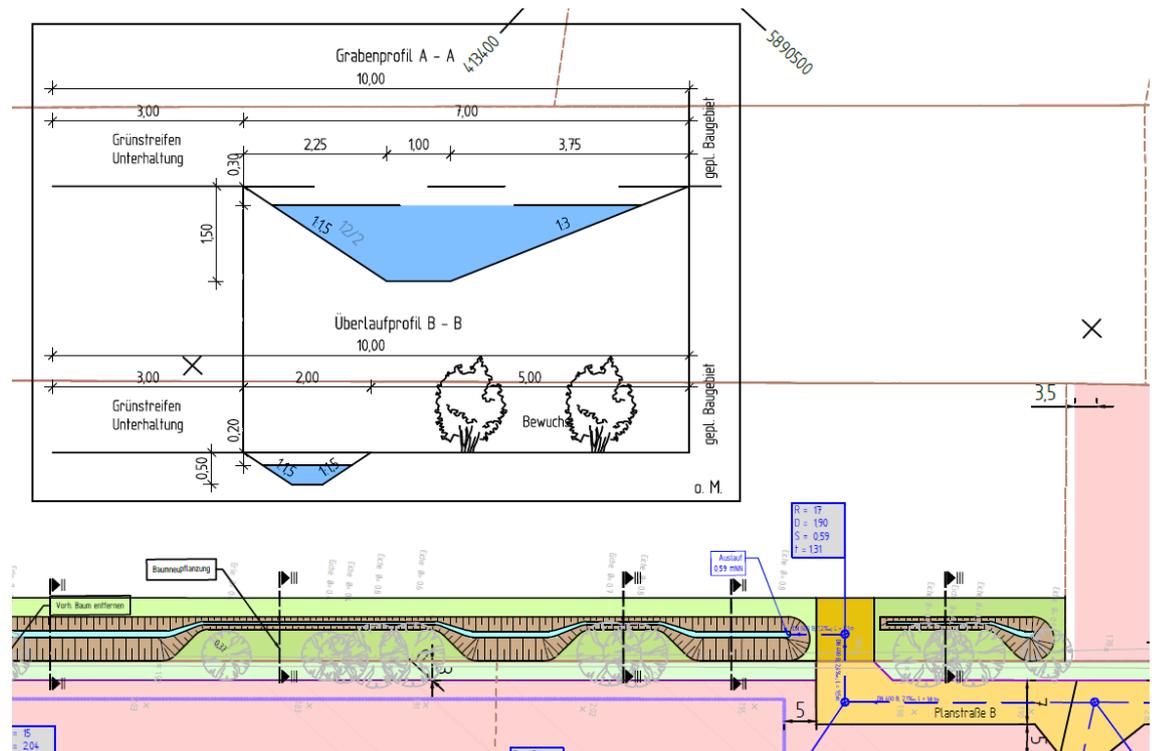
Oberflächen- entwässerung

Da durch die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang unbebauten Plangebiets ermöglicht wird, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang über eine natürliche Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan die Schaffung mehrerer Regenrückhaltebereiche parallel zum nordwestlichen Plangebietsrand vor, in dem das Wasser des gesamten Plangebiets aufgefangen und dann gedrosselt in den Bibelter Hauptgraben (Vorflut) eingeleitet werden soll.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt.⁵ Danach wird der Graben kaskadenartig geführt und entwickelt. An drei Stellen werden Einleitungsmöglichkeiten vorgesehen. Durch die Länge des Grabens und das angestrebte Profil entsteht der erforderliche Rückhaltebereich. Die Randbereiche werden naturnah gestaltet.

Eine Erweiterung des Systems, etwa zum Anschluss weiter Bauflächen bei einer Fortführung des Wohngebiets in nordöstlicher Richtung, ist bei dieser Organisation der Oberflächenentwässerung ebenfalls möglich. Der Entwässerungsantrag berücksichtigt bereits diese potenzielle Erweiterung im Bereich der Flurstücke 13/4 und 12/3 tlw.

Abb. 10 Auszug aus der Entwässerungsplanung (Entwurf Wessels und Grünefeld, 15.04.2015) mit dem modellierten Regenrückhaltebereich entlang dem Graben



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

Im Baugebiet werden keine Regelungen z.B. für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde auch einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke und die Möglichkeit der Eigentumsbildung den Mietwohnungsmarkt der gesamten Gemeinde (es werden bisherige Mietwohnungen frei), was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit berücksichtigt.

5 Oberflächenentwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 93 „Elisabethfehn-West“ in der Gemeinde BarBel, erstellt durch Wessels und Grünefeld, Friesoythe, 15.04.2016

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die hierbei sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehren. Das Plangebiet soll jedoch vornehmlich kleinteilige Wohnbauflächen zur Verfügung stellen und ist auch in Hinblick auf die Erschließung entsprechend dimensioniert. Um Nutzungskonflikte auszuschließen und dem angestrebten Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht entgegenzuwirken, wird dieser Ausschluss vorgenommen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** wird auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Auch die Erschließung ist entsprechend dimensioniert und wäre bei einer über dieses Maß hinausgehenden Anzahl von Wohneinheiten nicht in der Lage, einen störungsfreien Verkehrsfluss zu garantieren (siehe textliche Festsetzung § 2).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,3** begrenzt und liegt damit leicht unter dem nach § 17 BauNVO definierten, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Maß von 0,4. Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist.

Für **Neben- und Erschließungsanlagen** werden die nach BauNVO üblichen Überschreitungen um bis zu 50% (entsprechend dann einer GRZ von 0,45) zugelassen, so dass eine gute Ausnutzung der Grundstücke möglich ist (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf **maximal 50 cm** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Die **Firsthöhe (FH)** wird in Angliederung an benachbarte Baugebiete auf **max. 9,0 m** begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die örtliche Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter des auch durch Querverbindungen miteinander verbundenen Wohngebiets wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung § 5).

Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden, womit der kleinteilige Charakter der angrenzenden Bestandsgebiete fortgesetzt wird.

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5 m ein, so dass Vorgartenbereiche entstehen und sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergibt.

Außerhalb **der Baugrenzen dürfen keine Nebenanlagen** wie Garagen und Carports errichtet werden, was ebenfalls dem Straßenbild zuträglich ist. Entlang der Stichstraßen wird der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum auf drei Meter reduziert, ebenso verhält es sich auf den straßenabgewandten Seiten (siehe textliche Festsetzung § 6).

Zwei Ausnahmen bilden die Baugrenze parallel zur *Friesenstraße* sowie parallel zum *Bibelter Hauptgraben*. Die Erstgenannte weist einen Abstand von 10 m zum Flurstück der *Friesenstraße* (17,5 m zur Fahrbahnkante) auf, um den typischen Charakter der zurückspringenden Fehnbebauung zu entsprechen und die auch in der Nachbarschaft sowie im Bestand vorzufindende Struktur zu erhalten.

Die zweite Baugrenze hält zum Grünstreifen längs des *Bibelter Hauptgrabens* einen Abstand von 5 m ein, um einen ausreichenden Abstand von der Bebauung zum Gewässerrandstreifen zu garantieren.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von einer Planstraße A erschlossen, die im Norden an die *Friesenstraße* anknüpft und das Gebiet von Nordosten nach Südwesten durchläuft. Diese ist im Plan als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Sie wird verschwenkt, was der Verkehrsberuhigung dient. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 7 m auf, was ausreichend für einen zweispurigen Straßenausbau mit Begegnungsverkehr ist. Im Anknüpfungsbereich an die *Friesenstraße* wird die Verkehrsfläche auf 10 m aufgeweitet.

An zwei Punkten werden Querverbindungen zum südöstlichen Bestandswohngebiet vorgesehen, die im dortigen Bebauungsplan Nr. 53 vorgesehen sind. Es handelt sich um Verlängerungen des *Geranienwegs* im Süden des Plangebiets sowie des *Heidewegs* in dessen Mitte (Planstraßen C + D). Diese werden auch in Richtung Nordwesten für eine mögliche zukünftige Erweiterung fortgeführt. Eine weitere Planstraße B bietet einen dritten Anknüpfungspunkt für die potentielle Erschließung angrenzender Wohnbauflächen.

Aufgrund der Tiefe der entstehenden Baufelder werden kleinere **Stichstraßen mit 4,5 m Breite** vorgesehen, die in einer kleinen Wende-Trompete münden. Diese werden voraussichtlich zur Anbindung von maximal vier Grundstücken herangezogen und sind zu diesem Zweck ausreichend dimensioniert. Im übrigen Plangebiet kann von einer ausreichenden Erschließung ausgegangen werden, bei der durch eine entsprechende Parzellierung keine weiteren Stichstraßen notwendig werden.

Zu- und Abfahrverbot

Eine im Norden des Plangebiets vorgesehene Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) dient der Erschließung für eine potentielle nordwestliche Weiterführung des Wohngebiets. Da eine Umsetzung jedoch vermutlich erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, wird über die Festsetzung eines **Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten** sichergestellt, dass alle anliegenden Grundstücke über die umliegenden Straßen (Planstraße A bzw. die von dieser abgehende nördlichste Stichstraße) zu erschließen sind.

Auf die *Friesenstraße* sind die bisherigen Zufahrten der Privatanlieger weiterhin zugelassen. Für die sonstigen Grundstücksabschnitte wurde ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt und damit den Vorgaben der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für diesen Bereich entsprochen.

Sichtdreiecke

Von der Planstraße A auf die *Friesenstraße* sind im Einmündungsbereich Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 200 m berücksichtigt worden. Sie orientieren sich an den Vorgaben der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012), die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen mit Schreiben vom 01.06.2016 mitgeteilt wurden. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Bepflanzungen, Zäunen oder Nebenanlage freizuhalten.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich mehrere **öffentliche Grünflächen** mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Ein als **Regenrückhaltebecken** ausgewiesenes Areal im nordwestlichen Bereich wird für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers benötigt. Da das bislang unbebaute Plangebiet in Folge der Umwandlung versiegelt und überformt wird, kann Regenwasser nicht wie bisher ungehindert versickern. Aus diesem Grund sind Flächen vorzuhalten, auf denen das Wasser gesammelt und dann gedrosselt abgeleitet werden kann. Entsprechend des Oberflächenentwässerungskonzepts werden hierfür Flächen vorgehalten. Sofern dies der Funktion als Regenrückhaltebecken nicht entgegensteht, sind die Bereiche naturnah anzulegen.

Entlang des *Bibelter Hauptgrabens* ist ein **7 m breiter Räum- und Gewässerrandstreifen** herzustellen. Diese ebenfalls öffentliche Grünfläche dient dem Erhalt des Uferraums und soll auch eine möglicherweise notwendige Beräumung und Bewirtschaftung des Grabens ermöglichen. Auch entlang eines kleineren Grabens in Richtung des *Geranienwegs* ist eine solche Fläche vorgesehen.

Weitere öffentliche Grünflächen finden sich im Norden des Plangebiets im Bereich der Anbindung an die *Friesenstraße*. Auch hier dienen diese teilweise als **Räum- und Gewässerrandstreifen** entlang eines Grabens sowie als **verkehrsbegleitende Grünfläche**. Sie ermöglichen, eine begrünte Eingangssituation in das Plangebiet herzustellen. Zudem ist hier die Anlage von Zufahrten für die angrenzenden privaten Grundstücke zulässig.

Private Grünflächen

Weitere Grünsäume entlang der kleineren Grabenstrukturen am Rande des Plangebiets werden als **private Grünflächen** festgesetzt. Die hier verlaufenden Gräben sind nicht klassifiziert, sollen aber trotzdem erhalten bleiben. Die Festsetzung stellt sicher, dass ein 3 m breiter Uferstreifen bzw. Gewässerrandstreifen erhalten bleibt (siehe textliche Festsetzung § 8).

Graben

In den festgesetzten Grünflächen sind die dort verlaufenden **Gräben nachrichtlich** übernommen worden.

Kompensationsfläche

Nördlich, in Nähe des Plangebietes wurde die erforderliche Kompensationsfläche von rd. 6.000 m², auf der mesophiles Grünland entwickelt wird, als **Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung** von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 9).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO)

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (entsprechend einer GRZ von 0,45) überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

§ 4 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 7 Öffentliche Grünflächen

§ 7.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die für die Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers und sind von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist naturnah als Grabenbereich und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen und bei Bedarf die Anlage eines Weges mit wassergebundener Decke, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 7.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen I

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen I“ dient der Bewirtschaftung des Bibelter Hauptgrabens (Gewässer II. Ordnung). Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch).

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen ist als lineares Vernetzungselement für die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander zu verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 7.3 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen II:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen II“ dient der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Zur Erschließung angrenzender Grundstücke darf der Gewässerrandstreifen pro Grundstück auf einer Breite von 4 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 7.4 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Zur Erschließung angrenzender Grundstücke darf die öffentliche Grünfläche pro Grundstück auf einer Breite von 4 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

§ 8 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind zudem Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Gewässerrandstreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 9 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird dem Planvorhaben folgende Kompensationsfläche zugeordnet:

- Auf dem Flurstück Nr. 9/5, Flur 16, Gemarkung Barbel (Fläche insgesamt 19.731 m²) wird anteilig auf einer Fläche von rd. 6.000 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Fehnsiedlung

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten und um die Eigenart eines kulturhistorisch wertvollen Bereiches zu erhalten, werden für die unmittelbar an der *Friesenstraße* gelegenen Grundstücke örtliche Bauvorschriften (ÖBV) nach § 84 NBauO erlassen.

Der Elisabethfehn-Kanal ist ein Kanal mit Fehnsiedlung und dominanten Baumreihen. Als "Maßnahme im Siedlungsgebiet" fordert der Landschaftsplan⁶ der Gemeinde Barbel die "Entwicklung eines Siedlungsbandes unter Berücksichtigung der Fehnstruktur".

Zu überwiegenden Teilen wurden hierzu in der Vergangenheit Baugestaltungssatzungen für die Grundstücke entlang des Kanals erlassen. Dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 93 liegt dabei die Baugestaltungssatzung Nr. 3 "Mühlen- und Schleusenstraße" unmittelbar gegenüber auf der nördlichen Seite des Elisabethfehnkanals. Um die verfolgten Belange des Schutzes der typischen Fehnstruktur auch auf die kanalnahen Grundstücke des Plangebiets anzuwenden, werden die Vorgaben dieser Satzung in örtliche Bauvorschriften überführt und somit die Zielvorstellungen des Landschaftsplanes umgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche auf dem Flurstück 14/4, Flur 16, Gemarkung Barbel sowie in einer Tiefe von 30 Metern, gemessen von der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 15/3 (Friesenstraße) auf dem Flurstück 13/3, Flur 16, Gemarkung Barbel. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung durch eine Nutzungsgrenze abgeteilt.

§ 2 Firstrichtung der Gebäude

Die Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes ist nur als Senkrechte zur Friesenstraße zulässig. Die Firstrichtung gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern ein Sattel- bzw. Krüppelwalmdach vorgesehen bzw. aufgrund der nicht gegebenen Ausnahmeregelung erforderlich ist.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. bei einem seitlichen Anbau, einem Friesengiebel, einer Dachgaube und dergleichen sind Ausnahmen zulässig. Diese Gebäudeteile dürfen, sofern der Firstanteil gemessen am Hauptgebäude unter 50 % liegt, mit der Traufseite zur Friesenstraße errichtet werden.

§ 3 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig. Eine Abwalmung des Giebels (Krüppelwalm) ist nur oberhalb der Dachgeschossdecke zulässig. Von der Regelung ausgenommen sind Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports), des Weiteren sind jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 36 m² eine Garage gemäß § 12 BauNVO und eine Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO in Form eines Gebäudes von dieser Einschränkung ausgenommen. Hinsichtlich der Ausnahmeregelung für die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen siehe auch § 6 der örtlichen Bauvorschriften.

§ 4 Material und Farbton der Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Tondachziegel- und Betondachsteine mit einem roten bis rotbraunen Farbton in der Bandbreite der RAL-Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005, 3009,

⁶ Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel, Karte 11: Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Thalen Consulting GmbH, Neuenburg, 1994

3011, 3013 und 3016 zu verwenden. Die bei Tondachziegeln typischen Farben naturrot, altrot, kupferrot, ziegelrot, rotbraun und kupferbraun sind ebenfalls zulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

§ 4 Material und Farbton der Dacheindeckung (Fortsetzung)

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten und Carports, des Weiteren sind jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 36 m² eine Garage gemäß § 12 BauNVO und eine Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO in Form eines Gebäudes von dieser Einschränkung ausgenommen. Hinsichtlich der Ausnahmeregelung für die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen siehe auch § 6 der örtlichen Bauvorschriften.

§ 5 Material und Farbton des Außenmauerwerks

Für das Außenmauerwerk der Gebäude ist nur rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk in der Bandbreite der RAL-Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 zulässig. Abweichend von der vorstehenden Farbpalette ist auch Klinkermauerwerk in rot-blau-bunt, braun-blau-bunt, blaubraun, blaubunt und friesisch-bunt zulässig.

Zu Gliederungs- und Gestaltungszwecken ist die Verwendung von abweichenden Materialien (z. B. Holz, Kunststoff, Schindeln aus Naturschiefer oder Zementfaserplatten, Zink- bzw. Kupferblech) zulässig. Es dürfen nur maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche mit abweichenden Materialien gestaltet werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten und Carports, des Weiteren ist bis zu einer Grundfläche von 36 m² eine Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO in Form eines Gebäudes von dieser Einschränkung ausgenommen. Hinsichtlich der Ausnahmeregelung für die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen siehe auch § 6 der örtlichen Bauvorschriften.

§ 6 Begriffsbestimmung

Carports im Sinne der örtlichen Bauvorschriften sind mit einem Schutzdach versehene Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, während Garagen durch Räume gekennzeichnet sind. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume. Sofern eine überdachte Stellplatzfläche auf mehr als 2 Seiten geschlossen ist (mind. 3 Seiten), handelt es sich um eine Garage.

Bei einem Garagengebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften ist es nicht erforderlich, dass das gesamte Gebäude ausschließlich zum Unterstellen eines Kraftfahrzeuges genutzt wird. Ein angeschlossener Raum, der anderweitig in Anspruch genommen wird (z. B. Geräteraum, Abstellraum und dergl.) hat keinen Einfluss auf die Beurteilung des Gebäudes. Auch dieses Gebäude wird, sofern die Grundfläche der Garage überwiegt, bei der Ausnahmeregelung als Garage beurteilt. Aber auch für ein solches Gebäude gilt die Ausnahmeregelung nur bis zu einer Größe von 36 m². Kein Gebäude, ob Garage, Nebenanlage oder ein Gebäude mit verschiedenartigen Nutzungen, darf größer sein als 36 m², ansonsten gelten die baugestalterischen Vorschriften.

Für die Definition eines Gebäudes mit verschiedenartigen Nutzungen im Sinne der örtlichen Bauvorschriften ist maßgebend, welche Nutzung flächenmäßig überwiegt. Überwiegt die Grundfläche der Garage handelt es sich um eine Garage, so dass dann noch ein weiteres freistehendes Gebäude als Nebenanlage bis zu einer Größe von 36 m² ohne Beachtung der baugestalterischen Vorschriften errichtet werden kann. Sollte in eher seltenen Fällen die Fläche der Nebenräume größer sein als die Garagenfläche wäre noch ein weiteres freistehendes Garagengebäude bis zu einer Größe von 36 m² ohne Beachtung der baugestalterischen Vorschriften zulässig. Sofern eine weitere Garage bzw. ein weiteres Nebengebäude errichtet werden sollen, sind für diese Anlagen auch bei weniger als 36 m² Grundfläche die baugestalterischen Vorschriften zu berücksichtigen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die §§ 2 - 5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

§ 8 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstr.)“ in Kraft.

Begründung

Ziel der Satzungen ist die Fortführung des Siedlungsbandes entlang der Friesenstraße unter Berücksichtigung der Fehnstruktur. Die künftige Bebauung muss sich dem typischen Charakter der Fehnsiedlung anpassen, um Beeinträchtigungen dieses wertvollen Bereiches zu vermeiden. Der Elisabethfehnkanal prägt als charakteristisches Element der Fehnstruktur im hohen Maße das Orts- und Landschaftsbild und besitzt zudem eine wichtige kulturhistorische Bedeutung.

Besondere prägende Elemente stellen die Dachformen und deren Ausrichtung sowie die Wahl der verwendeten Materialien dar. Aus diesem Grund werden über diese Vorgaben getroffen. Neue Gebäude können problemlos entsprechend dieser Vorgaben errichtet werden.

Innerhalb des Bestandes finden sich entlang des Kanals mehrere von den Vorgaben abweichende Gebäude. Um zukünftig innerhalb des Plangebiets eben solche Entwicklungen zu vermeiden, werden die Vorgaben der Gestaltungssatzung auf das Plangebiet übertragen. Auch wenn der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften aufgrund des vergleichsweise kleinen Grenzbereichs mit der Friesenstraße keine besonders große Fläche erfasst, leistet er einen Beitrag zu Schutz und langfristigem Erhalt der baukulturellen Charakteristik des Ortsteils. Bereits errichtete Gebäude mit ggf. abweichenden Ausprägungen genießen Bestandsschutz; bei Neu- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen sind die Vorgaben jedoch umzusetzen.

Da auch von Nebenanlagen wie Garagen und Carports eine ortsbildprägende Wirkung ausgeht, werden auch diese durch die örtlichen Bauvorschriften erfasst. Gemäß der in § 6 vorgenommenen Definition dürfen Nebenanlagen bis zu einer gewissen Größe und Anzahl bei der Umsetzung der Bauvorschriften ausgelassen werden. Übersteigen sie jedoch die genannten Grenzwerte, sind sie wie Hauptgebäude entsprechend der Vorgaben zu behandeln. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch z. B. übermäßig große Garagenanlagen der beabsichtigten Schutzfunktion entgegengewirkt wird.

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften in Abstimmung mit den umliegenden Gestaltungssatzungen ist neue Bebauung entlang des Kanals im Bereich der Teilstrecke der Friesenstraße an die typische Struktur der Fehnsiedlung anzupassen. Das Entwicklungsziel der Gemeinde, auch neue Gebäude an der historischen Fehnbebauung zu orientieren, kann bei künftigen Bauvorhaben eingehalten werden. Eine nicht fehntypische Bebauung würde das Orts- und Landschaftsbild am Kanal beeinträchtigen und die Einfügung der neuen Bebauung in die typische Struktur der Fehnsiedlung erschweren. Eine ortsangepasste Verdichtung, die sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientiert, wird sichergestellt.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal - Der Elisabethfehnkanal (außerhalb des Plangebietes) wurde als Baudenkmal gekennzeichnet.

Baubeschränkungszone - Entlang der Kreisstraße 145 (Friesenstraße) gilt die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraße.

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.

Sichtdreiecke - Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Kreisstraße sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.

Kreisstraße - Von der Kreisstraße 145 (*Friesenstraße*) 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.

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

Rechts- grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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)



7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	38.080
Straßenverkehrsfläche	6.240
Öffentliche Grünfläche (RRB)	5.490
Private Grünfläche	2.580
Gesamt	52.390

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.04.2013	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
17.02.2016	Änderung des Aufstellungsbeschlusses	§ 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
04.04.2016	Öffentlicher Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	§ 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 / Feststellungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich.

Bis auf zwei kleinere nördliche Wohnbaugrundstücke an der Friesenstraße 7 und 8 stehen die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen derzeit im Eigentum der Gemeinde. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung aller Maßnahmen auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Gez. Dr. Ulrike Schneider/ Planverfasser
Gemeinde Barbel, den	Gez. 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.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und
Ziele

Eine bislang fast vollständig landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Barbel im Ortsteil Elisabethfehn-West soll planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese grenzt unmittelbar nordwestlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen und soll über zwei Straßen auch an diese angebunden werden. Entlang der nördlich verlaufenden *Friesenstraße* werden zwei Bestandsgebäude bzw. -grundstücke überplant

Südwestlich begrenzt der *Bibelter Hauptgraben* das Plangebiet, nördlich und südlich verlaufen kleinere Gräben. Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Grabenberäumung ist entlang der Wasserzüge die Freihaltung von öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Da infolge der Planung der Versiegelungsgrad der Fläche zunehmen wird, ist die planerische Festsetzung von Regenrückhaltebereichen vorgesehen.

Umweltziele

Abb 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

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

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, 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 2 Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete

Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage (Himmelsrichtung) im Gebiet / außerhalb	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiet EU-Vogelschutzgebiet	Esterweger Dose (FFH: EU-Kennzahl 2911-302; Vogelschutz: EU-Kennzahl DE2911-401)		nein	SW 8,2 km
	FFH-Gebiet	Godensholter Tief (EU-Kennzahl 2812-311)		nein	O 7,0 km
Schutzprogramme	Moorschutzprogramm Teil I von 1981	Ostermoor		nein	NW/SW \leq 100m; O 350 m
	Moorschutzprogramm Neubewertung 1994	Ostermoor		nein	
	Fließgewässerschutzsystem (FGSS) Hauptgewässer und Auen	Leda/Jümme/Soeste		nein	NO 2,2 km, SW 2,2 km
Landkreis Cloppenburg					
Natur- und Landschaftsschutz	Naturschutzgebiet	Imkehörn		nein	S 3,3 km
	Naturschutzgebiet	Barger Meer		nein	N 4,3 km
	Landschaftsschutzgebiet	Osterhauser Wald		nein	NW 1,9 km
	Landschaftsschutzgebiet	Wald am Kommande Bokelesch (Klosterbusch)		nein	W 2,3 km
	Landschaftsschutzgebiet	In den Wietsbergen		nein	W 1,9 km
	Landschaftsschutzgebiet	An der Schweineinsel		nein	SW 2 km
	Landschaftsschutzgebiet	Mennekampsberg		nein	SW 2 km
Raumordnung (RROP)	Vorsorgegebiet Natur und Landschaft			nein	NW/SW \leq 100m
	Vorsorgegebiet für Erholung		ja		
	Regional bedeutsamer Wanderweg		nein	nördl. angrenzend	
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials		nein	NW \leq 100m	
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft		nein	NW/SW \leq 100m	
Gemeinde Barbel					
Flächennutzungsplan	geschütztes Biotop	Barbelermoor West	-	nein	N 350 m
	geschütztes Biotop				O 310 m
Kompensationsflächen	Ersatzfläche	Barbelermoor West	-	nein	N 350 m

Aussagen der Fachpläne

Innerhalb des Plangebiets finden sich nach den Aussagen der Fachpläne keine besonders geschützten bzw. schützenswerten Bereiche und/oder Biotope.

In nordwestlicher Richtung sowie südlich des *Bibelter Hauptgrabens* grenzen mehrere großflächige Vorsorgegebiete auf regionalplanerischer Ebene sowie Moorschutzbereiche an. Diese außerhalb liegenden Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert oder gefährdet.

Besondere Emissionen oder sonstige Auswirkungen, die auch weiter entfernte Gebiete beeinträchtigen können, sind durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets mit diesen auszuschließen, wurde durch die Landwirtschaftskammer⁷ ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich demnach auf dem Gebiet der Gemeinde Saterland ein tierhaltender Betrieb (Rinder). Auf Basis der Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) wurde untersucht, ob sich hieraus eventuelle Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im gesamten Plangebiet die errechneten Häufigkeiten für Geruchswahrnehmung zwischen 0,4-1,6 % der Jahrestunden schwanken. Damit liegt das Gebiet deutlich unter der als erheblich benannten Belästigungsgrenze von 10 %.

Die das Plangebiet nordöstlich begrenzende Friesenstraße (K145) weist nach einer Verkehrserhebung vom Oktober 2002 lediglich eine Frequentierung von 553 Kraftfahrzeugen pro Tag (24 h) auf. Im Vergleich zu anderen Kreis- und Landesstraße sowie auch Gemeindestraßen ist das Verkehrsaufkommen im Zug der Friesenstraße als recht niedrig zu bewerten. Die anstehenden Immissionen von der nördlichen Kreisstraße sind daher als geringfügig einzustufen.

Auswirkungen: Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass auf das Plangebiet störende oder sogar das Wohnen beeinträchtigende Immissionen einwirken. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können daher angenommen werden. Auch die Planung führt nicht zum Entstehen von neuen Emissionsquellen, die einen erheblichen Charakter aufweisen. Zwar entstehen durch die Ausweisung eines Wohngebiets neue Verkehrsbewegungen, die entsprechende Lärm- und luftbeeinträchtigende Emissionen auslösen, sie liegen jedoch unter der Grenze der Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Tiere

Vögel – Die Kartierung der wertvollen Bereiche für Brutvögel und Gastvögel aus dem Jahr 2006 (mit Überarbeitungen aus dem Jahr 2010) weist innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung keine als wertvoll eingestuften Bereiche für die Avifauna aus. Die nächsten entsprechend verzeichneten Flächen finden sich in einem minimalen Abstand von etwa 250 m der äußeren Plangebietsränder in Richtung Norden bzw. knapp 800 m in Richtung Südosten. In beiden Fällen handelt es sich um großflächigere Gebiete, deren Status nach neuestem Kenntnisstand als „offen“ angegeben wird⁸.

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Insbesondere die vereinzelt Baumbestände entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen sowie die südlich angrenzenden Hausgärten mit den beplanten Abgrenzungen in Richtung des Plangebiets 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.

Amphibien – Der *Bibelter Hauptgraben* 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. Gleiches gilt für die Randstreifen entlang der kleineren Gräben, die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzen.

7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Cloppenburg, 20.01.2016

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

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. Der überplante Gehölzbestand im Plangebiet weist keinen alten Baumbestand auf, der Ruhestätten für Fledermausarten erwarten ließe.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets und die hierdurch bedingte mögliche Zerstörung der umliegenden Gehölzsäume stellt 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. Nach bisherigem Kenntnisstand werden Verbotstatbestände 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 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 und privaten Grünflächen als naturnahe Gewässerrand- und Räumstreifen entlang der umlaufenden Gräben werden Teile des Plangebiets langfristig als Grünräume gesichert.

Die Planung kann Auslöser für Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sein, allerdings werden diese sich vornehmlich auf temporäre Störungen durch Bauvorhaben beschränken. Auch wenn das Gebiet vollständig überformt wird und damit einzelne Lebensräume und Habitate zerstört werden können, schafft die Planung vergleichbare neue Lebensräume. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

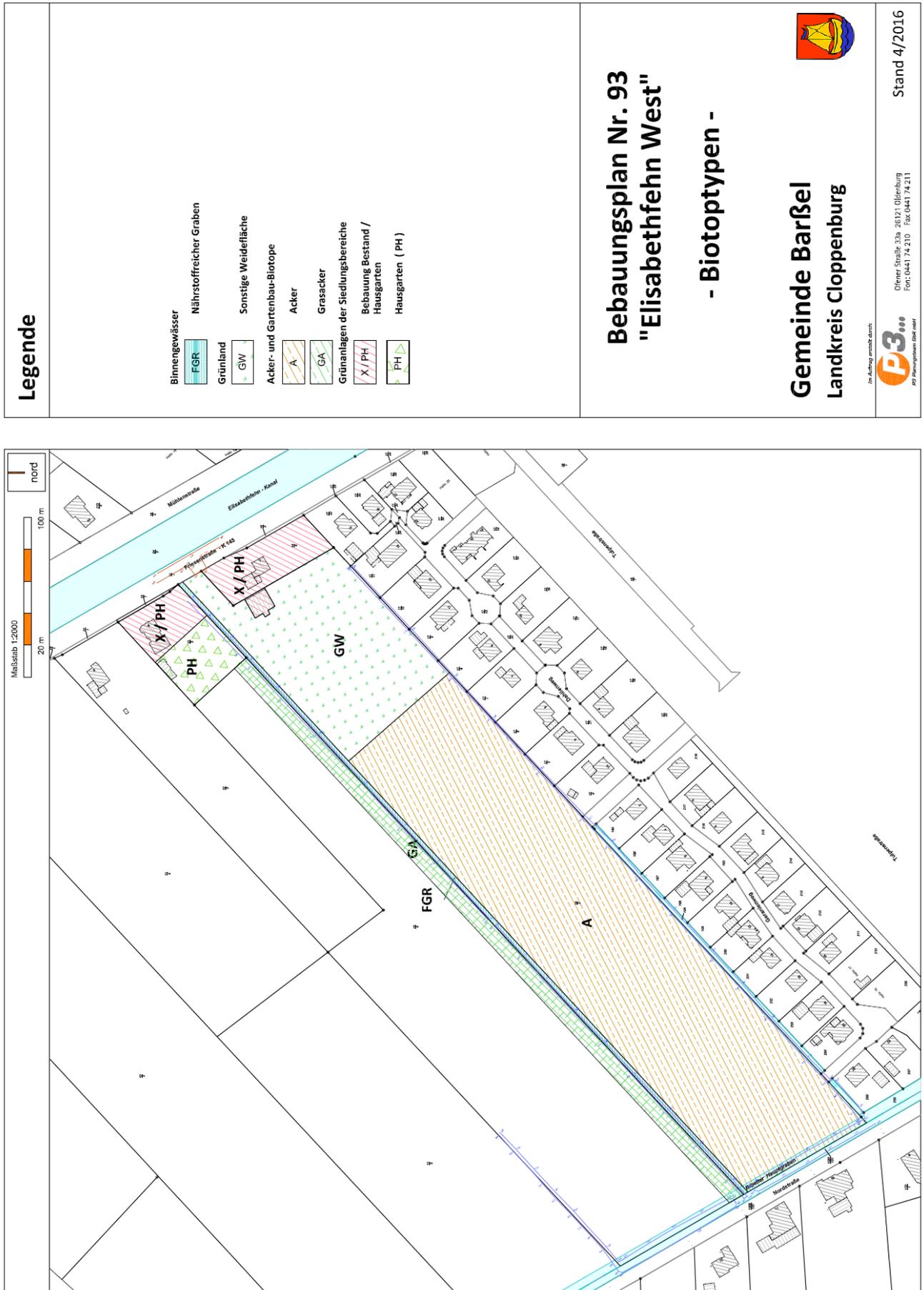
Das Plangebiet unterlag bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung. Hier wurde sowohl Ackerwirtschaft betrieben, als auch ein Teil der Fläche als Reitanlage und Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist aus diesem Grund fast vollständig frei von Bewuchs wie Sträuchern und Bäumen.

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes sind einzelne Bäume innerhalb des Randstreifes des dort verlaufenden Grabens vorzufinden. Im Umfeld der beiden Bestandsgebäude im Norden des Plangebiets befinden sich weitere, teilweise dichter bewachsene Flächen. Die *Friesenstraße* weist den Charakter einer Allee auf. Die südöstlich angrenzenden Wohnsiedlungen sind durch Hausgärten geprägt; die Grundstücke in Richtung des Plangebiets sind alle entsprechend einer Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans durch Strauch- und Baumpflanzungen eingegrünt.

Es liegen keine schutzwürdigen Wald-, Gehölz- oder Biotopbeständen in näherer Umgebung.

Schutzgut
Pflanzen

Abb 3 Biotoptypenkartierung



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. Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell⁹. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs sind die Erfassung der Biotoptypen sowie die Ermittlung der Wertpunkte vor und nach dem Eingriff als vorläufig zu betrachteten (siehe Abb. 3). Entlang der *Friesenstraße* werden zwei Bestandsgrundstücke mit in die Planung einbezogen. Sie werden als Bestandsgrundstücke in die Bilanzierung eingestellt. Faktisch besteht hier ein Baurecht und sie werden neutral in die Rechnung eingebracht. Der bislang prägende Biotoptyp sind Ackerflächen sowie sonstige Weideflächen. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen mit vergleichsweise geringerer ökologischer Bedeutung. Das am nordwestlichen Plangebietsrand verlaufende Gewässer wird als nährstoffreicher Graben erfasst. Nach dem Eingriff wird der Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet genutzt. Die Bewertung des Saldos findet sich in Kap. 2.10.

Auswirkungen: Überplant wird ein bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Bereich, der zu großen Teilen keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweist. Im Norden des Plangebiets bestehen bereits Gebäude mit angrenzenden Hausgärten. In Folge der Planung werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgehoben, was einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Der Eingriff wird weitgehend minimiert, denn an den Rändern des Plangebiets, die aufgrund der hier verlaufenden Gräben eine höhere Wertigkeit aufweisen, werden grüne Gewässerrandsäume erhalten und langfristig planungsrechtlich geschützt. Auch durch das Entstehen vielfältiger Hausgärten ist eine neue ökologische Qualität des Gebiets zu erwarten. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden und damit ebenfalls ein potentiell Habitat für Pflanzen darstellen. Der im nördlichen Teilbereich überplante Hausgarten eines Bestandsgebäudes weist keine besondere Wertigkeit auf und wird durch die Neuentstehung einer Vielzahl weiterer Hausgärten kompensiert.

Insgesamt können damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen auftreten, es werden jedoch die empfindlicheren Randbereiche gesichert und es werden zusätzliche Grünbereiche geschaffen. Vom Planvorhaben gehen damit eher geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen, zum Teil sogar Verbesserungen aus.

Das nach Wertpunkten entstehende Defizit (siehe Kap. 2.11) beträgt – trotz der berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen – etwa 10.763 Wertpunkte.

2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler¹⁰. Die örtlichen Böden werden als Moorböden¹¹, der Bodentyp als Tiefumbruchboden angegeben¹². Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

Landwirtschaft

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Plangebiet als gering angegeben¹³.

Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Bergwerksfeld Oldenburg, als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30659 Hannover¹⁴.

Altablagerung

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt¹⁵.

9 Das Osnabrücker Kompensationsmodell, 2009

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

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

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

13 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

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

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

Auswirkungen: Infolge der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung sowie die geplante Erschließung werden die natürlichen Funktionen des bislang zu größten Teilen unversiegelten Areals eingeschränkt.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 0 bis 1 m zu NN¹⁶, die Höhe des Geländes bei etwa 1,5 bis 2 m über NN¹⁷. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 101-150mm/a relativ gering¹⁸. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

Gewässer

Südwestlich begrenzt der *Bibelter Hauptgraben* das Plangebiet, der zugleich auch die Grenze zur benachbarten Gemeinde Saterland darstellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt diesen auf Höhe des Plangebiets als Gewässer II. Ordnung dar¹⁹.

Nördlich der *Friesenstraße* verläuft der Elisabethfehnkanal.

Weitere, kleinere und nicht klassifizierte Gräben durchziehen das Gebiet zwischen dem Elisabethfehnkanal und dem *Bibelter Hauptgraben*. Von diesen wird das Plangebiet an seiner nordwestlichen und südöstlichen Seite begrenzt.

Oberflächenwasser

Durch die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen (z. B. durch Erschließungsstraßen, Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher innerhalb der Flächen versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig. Hierzu ist vorgesehen, parallel zum nordwestlich das Plangebiet begrenzenden Graben entsprechende Flächenkapazitäten vorzuhalten. Hier soll der Graben kaskadenartig geführt und entwickelt werden. An drei Stellen werden Einleitungsmöglichkeiten vorgesehen. Durch die Länge des Grabens und das angestrebte Profil entsteht der erforderliche Rückhaltebereich. Die Randbereiche werden naturnah gestaltet. Für die Bestimmung der notwendigen Rückhaltekapazitäten und der bestmöglichen Ausführung der Maßnahmen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Durch das Oberflächenentwässerungskonzept und die darauf abgestimmten Maßnahmen der Regenrückhaltung wird jedoch sichergestellt, dass anfallende Wassermengen von den Grundstücks- und den Verkehrsflächen trotzdem gedrosselt in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Die das Plangebiet nordwestlich und südöstlich begrenzenden kleineren, unklassifizierten Gräben werden erhalten und durch die Ausweisung von Gewässerrandstreifen gesichert. Gleichzeitig verlieren diese Wasserzüge an Bedeutung für die Wasserhaltung, da eine zentrale Sammelkanalisation für Niederschlagswasser mit einer entsprechend dimensionierten Rückhaltung vorgesehen ist. Es findet somit zwar ein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt, der jedoch mit geeigneten Maßnahmen deutlich abgemildert werden kann. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und werden zudem wieder aufgelöst, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

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

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

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

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

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Barbel ist klimatisch der maritimen Flachlandregion zugehörig. Das Großklima ist deutlich ozeanisch geprägt und weist einen mittleren Jahresniederschlag von ca. 650–700mm auf, was einen hohen Wasserüberschuss zur Folge hat. Die Lufttemperatur beträgt im Mittel 8,5° C. Hauptwindrichtung ist West²⁰.

Kleinklima

Das Plangebiet weist ein Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen auf²¹, das eine mittlere bis gute Filterwirkung, geringere Windgeschwindigkeiten, geringere Sonneneinstrahlung auf den Boden, sowie eine höhere Luftfeuchtigkeit und Taubildung aufweist²².

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. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auslösen wird. 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

Übergeordnete Landschaftseinheiten

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

Das Plangebiet liegt hierbei innerhalb der Landschaftseinheit der (meist entwässerten, kultivierten und/oder tiefumgebrochenen) Hochmoore. Als besonderes Charakteristikum des Raums ist der nördlich des Plangebiets verlaufende Elisabethfehnkanal zu benennen, dessen Klappbrücken und Schleusen sowie die säumenden Allee- und Gehölzstrukturen und die angrenzenden Fehnsiedlungen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung einnehmen. Die hieran angrenzenden, ehemaligen Hochmoorflächen sind hingegen überwiegend umgebrochen und überformt; die ursprüngliche Eigenart und Schönheit dieses Raums sind nicht mehr erhalten²⁴.

Landschaftsbild

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg weist das Plangebiet und Flächen in der Umgebung als wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus. Der Landschaftstyp wird als „Grünlandbereich mit offenem Charakter außerhalb der Niederungen“ beschrieben²⁵. Dieser Bereich wird zudem als „schutzwürdig als Landschaftsschutzgebiet“ eingestuft²⁶. Es handelt sich hierbei um die als „Toskewie und Umgebung (LWB 4)“ ausgewiesenen Flächen, die als „struktureiche Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Grünlandbereichen, Gehölzreihen und Gehölzgruppen“ beschrieben werden. Der überwiegende Teil dieses großräumigen Gebiets erstreckt sich auf die südwestlich angrenzende Gemeinde Saterland²⁷. Besondere prägende Elemente wie die beschriebenen Baumreihen finden sich im Umfeld des Plangebietes nur in geringem Umfang. Im RROP wird deshalb für den Bereich des Bebauungsplans keine Ausweisung aus diesen Einstufungen abgeleitet. Hier wird weder ein

-
- 20 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, 3.3.3 Luft und Klima, 3.3.3.1 Gegenwärtiger Zustand, 1998.
 - 21 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, Karte 5 Luft und Klima, 1998.
 - 22 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, 3.3.3 Luft und Klima, 3.3.3.1 Gegenwärtiger Zustand, 1998.
 - 23 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg, D 2 Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter, D 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Ziel 02
 - 24 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel, Karte 1 Landschaftseinheiten; Karte 8 Landschafts- und Ortsbild; Landschaftsplan Barbel, Kapitel II, 4.4.2 Hochmoore, 1996
 - 25 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, Karte 7: Vielfalt, Eigenart & Schönheit – wichtige Bereiche, 1998
 - 26 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, Karte 9: Geschützte und schutzwürdige Bereiche, 1998
 - 27 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg, 5.2 Landschaftsschutzwürdige Bereiche, 1998

Maßnahmen zu
Schutz, Pflege
und Entwicklung

Vorrang- noch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen²⁸. Zudem grenzen unmittelbar östlich weitere, dem geplanten Wohngebiet weitgehend entsprechende und bereits baulich umgesetzte Wohnbauflächen an. Es besteht daher eine eindeutige Vorprägung der Landschaft durch vergleichbare Baukörper.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde wird für den südlichen Bereich des Plangebiets eine Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von extensivem Grünland) für die angrenzende Wohnbebauung als Maßnahme zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verzeichnet²⁹. Umgesetzt wurde dies jedoch nicht; zudem weist der FNP das Areal als Wohnbaufläche aus. Demnach steht die Darstellung der Planung nicht entgegen.

Auswirkungen: Eine Fortführung der Wohnbebauung des Ortsteils Elisabethfehn-West ist langjährig auf Ebene des FNP vorgesehen. Das Gebiet ist durch eine entsprechende Nachbarschaft vorgeprägt, besondere landschaftsbildprägende Elemente finden sich nicht. Das Vorhaben wird die bislang vorherrschende Kulturlandschaft an dieser Stelle verändern. Die typischen kulturhistorisch wertvollen Fehnsiedlungsstrukturen werden durch die Ausweisung von Gestaltungsvorgaben geschützt. In seiner Gesamtheit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Landschaftsbild im Plangebiet verändert, jedoch nicht in erheblichem Maße.

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 4 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine relevanten Auswirkungen	-
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

28 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg, Zeichnerische Darstellung 1:50.000, 2005

29 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Barßel, Karte 11 Maßnahme zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. 1996

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 intensiviertere sonstige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die auch zu einer Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen könnten.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung

Wenn die Gemeinde ihr Planungsziel mit der Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes erreichen will, so besteht für das Plangebiet auch ein Erfordernis zu einer wirtschaftlichen Umsetzung der Planung. Die Gemeinde selbst verfügt über gemeindeeigene Flächen im Plangebiet und es bestehen zurzeit auch keine vergleichbaren Potentialflächen, die ein ähnliches Projekt ermöglichen würden (siehe auch Kap. 2.11). Insoweit werden zur vorliegenden Planung auch keine Alternativen gesehen.

Minimierung des Eingriffs

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

Abb 5 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	- keine erforderlich
Pflanzen	- Erhalt der Gewässerzüge, -ufer und -randstreifen - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Beachtung der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Durchgrünung des Plangebietes mit großen Hausgärten
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Brutzeiten - Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen 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 6 Biototypen und Wertpunkte vor dem Eingriff

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Bestehende Bebauung entlang Friesenstraße 3.500 m ² (§ 34 BauGB, angenommene GRZ 0,45 incl. Überschreitung nach BauNVO)				
- Versiegelt	X	1.575	0	0
- Hausgärten	PH	1.925	1,0	1.925
Ackerfläche	A	34.100	0,8	27.280
Grasacker	GA	1.890	0,8	1.512
Nährstoffreicher Graben	FGR	1.550	2,0	3.100
Sonstige Weidefläche	GW	9.800	1,0	9.800
Hausgarten	PH	1.550	1,5	2.325
Summe	-	52.390	-	45.942

Abb 7 Biototypen und Wertpunkte nach dem Eingriff

Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (38.080) (incl. Bestand an Friesenstraße) (GRZ 0,45 incl. Überschreitung nach BauNVO)				
- Versiegelt	X	17.136	0	0
- Hausgärten	PH	20.944	1,0	20.944
Regenrückhaltebereich (RRB, naturnah)		4.260	2,0	8.520
Grünfläche öffentlich / Räumstreifen		1.110	1,5	1.665
Grünfläche privat / Räumstreifen		2.580	1,5	3.870
Verkehrsfläche (versiegelt)	X	6.050	0	0
Summe	-	52.390	-	35.179

Abb 8 Saldo

	Fläche in m ²	Wertpunkte
Summe vor dem Eingriff	52.390	45.942
Summe nach dem Eingriff	52.390	35.179
Saldo	52.390	- 10.763

Nach Realisierung der Planung kann ein Wertverlust von insgesamt -10.763 Wertpunkten erfolgen. Ein höherer Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist infolge der Planungsziele nicht möglich. Aus diesem Grund kommen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes – möglichst im unmittelbaren Umfeld – in Betracht.

Die Kompensation kann in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen. Vorgesehen wird ein weiter nördlich vom Plangebiet liegendes Grasackerareal auf Hochmoor. Die Flächen gehören der Gemeinde, sodass die Umsetzbarkeit der Maßnahme als gesichert angesehen werden kann. Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg auf ihre Eignung hin untersucht.

Die Kompensationsfläche ist größer als die für das vorliegende Planvorhaben benötigte Fläche. Es ist jedoch möglich, diese Fläche teilweise anzusetzen.

Ersatz /
Kompensation

Abb. 11 Lage und der Ersatzfläche in Nähe des Plangebietes



Abb. 12 Luftbild zur Ersatzfläche



Abb. 13 Wertigkeit der Kompensationsfläche bislang und nach Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Barbel, Flur 16, Flurstück 9/5)

Bewertung derzeit – Biotoptyp/Nutzung	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 wird zur Kompensation von 10.763 Wertpunkten anteilig eine Fläche von 5.986 m ²		Ger. 6.000 m ²		Damit noch verbleibende Wertpunkte auf Flurstück 9/5 für andere Maßnahmen: 35.516 – 10.775 = 24.741
Weitere 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

* Bewertung erfolgte durch den Landkreis. Bei der Berechnung des Entwicklungszieles wird davon ausgegangen, dass die aktuell artenarmen Grünlandflächen und Ackerflächen entsprechend § 15 (3) BNatSchG zu artenreichem mesophilem Extensivgrünland entwickelt werden.

Kompensationsmaßnahme: Auf dem Flurstück Nr. 9/5, Flur 16, Gemarkung Barbel – einer bisherigen Grasackerfläche – wird auf einer anteiligen Fläche von 6.000 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt. Mit dieser Maßnahme kann das berechnete Defizit vollständig ausgeglichen werden. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung stellt die Überplanung einer bislang un bebauten Fläche dar, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Elisabethfehn-West angrenzt. Im FNP ist diese bereits langjährig als Wohnbaufläche vorgesehen. Da das Plangebiet bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, stellt die Planung dennoch einen Eingriff dar.

Selbst für den Fall, dass sich vergleichbar gut geeignete Flächen im Gemeindegebiet finden ließen, wäre dies immer mit Eingriffen in mindestens gleicher Höhe verbunden. Es stehen in der Gemeinde keine bereits erschlossenen oder stärker integrierten Flächen vergleichbarer Größe zur Verfügung, so dass in jedem Fall eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen muss.

Seit 1996 ist das Gebiet im FNP als Wohnbaufläche verzeichnet, was eine langjährige Absicht der Inanspruchnahme durch die Gemeinde verdeutlicht. Zudem ist hervorzuheben, dass das südöstlich angrenzende Wohngebiet bereits Anknüpfungspunkte für die nun aufgegriffene Erschließung vorhält. Es wird ersichtlich, dass die Nutzung dieser Fläche für eine Fortführung des Wohngebiets und damit für eine Ausdehnung des Ortsteils Elisabethfehn-West vorgesehen war. Entsprechend werden keine gänzlich neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern nur solche, deren Entwicklung absehbar war.

Grundsätzlich ließen sich in der Gemeinde Barbel sicher Flächen vergleichbarer Größe finden, auf denen in ähnlichem Umfang Wohnbauentwicklungen vorstellbar wären. Das gewählte Areal stellt sich jedoch durch seine Lage in Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet, die Möglichkeiten zur Anknüpfung an die bestehende Erschließung und die Flächenverfügbarkeit als sehr gut geeignet dar. Zudem bestehen kaum Restriktionen für die Entwicklung der Fläche. Planungsalternativen scheinen daher zwar vorstellbar, jedoch nicht geeignet, die zu erwartenden Eingriffe zu minimieren.

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

In der Gemeinde Barbel besteht seit mehreren Jahren eine konstante Nachfrage nach Wohnbauland, weshalb neue Flächen geschaffen werden sollen. Im Ortsteil Elisabethfehn-West steht hierzu ein geeignetes Areal zur Verfügung, das sich im Besitz der Gemeinde Barbel befindet. Angegliedert an vorherige Wohnbauvorhaben soll entsprechend der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans weiteres Wohnbauland entstehen.

Anknüpfend an den *Geranienweg* und den *Heideweg* sowie überörtlich durch eine Anbindung an die *Friesenstraße* erschlossen, soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Mit einer für etwa drei Grundstücke ausreichenden Tiefe soll so genügend Bauland für – bei konstanter Nachfrage – voraussichtlich zwei bis drei Jahre vorgehalten werden. Neben der Festsetzung von WA-Flächen sind Flächen für die Oberflächenentwässerung sowie der Verkehrsflächen erforderlich.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (März/April 2016) und einer Bürgerversammlung am 04.04.2016 wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich infrage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierten Charakter und konnten abschließend abgewogen werden.

Es wurden Hinweise zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung sowie zu den Gewässerrandstreifen gegenüber den angrenzenden Gräben vorgebracht. Anpassungen gingen hieraus für die textlichen Festsetzungen sowie für den im Umweltbericht gewählten Wertansatz für die Flächen hervor, wesentliche inhaltliche Änderungserfordernisse ergaben sich jedoch nicht. Weitere Stellungnahmen betrafen die nördlich angrenzende Friesenstraße (Kreisstraße 145). Hinweise zum Anbauverbot und zum Verbot von Zu- und Abfahrten wurden in den Plan aufgenommen. Es wurden auch die erforderlichen Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen. Der nördlich verlaufende Elisabethfehkanal wurde als Baudenkmal gekennzeichnet. Eine beauftragte Luftbilddauswertung ergab aufgrund fehlender Luftbilder keine Erkenntnisse über mögliche Blindgänger. Ein Hinweis betreffend die archäologische Denkmalpflege wurde aufgenommen. Eine Kompensationsmaßnahme in räumlicher Nähe wurde der Planung zugeordnet.

Durch die parallel erfolgten Arbeiten zur Oberflächenentwässerung wurde die noch im Vorentwurf vorgesehene Flächenlösung (Regenrückhaltebecken am westlichen Rand des Plangebietes) verworfen zugunsten einer Grabenaufweitung entlang dem nordwestlichen Plangebiet. Damit waren auch leichte Modifikationen der Erschließungsplanung in Weiterführung auf die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

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

Die Ausführungen des Umweltberichts zur vorgesehenen Kompensationsmaßnahme wurden ergänzt. Ebenso wurden die Erkenntnisse zu möglichen Rüstungsaltslasten entsprechend der

Informationslage angepasst. Gemäß den Ausführungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen wurde ein Hinweis auf eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone entlang der Friesenstraße in die Planung aufgenommen. Die Sichtdreiecke sowie die zeichnerische Darstellung des Zu- und Abfahrtsverbots wurden angepasst.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Rahmen des gesamten Planverfahrens waren unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse keine Änderungen oder Modifikationen des Planungszieles erforderlich. Allerdings musste der Geltungsbereich in Folge einer veränderten Organisation der erforderlichen Regenrückhaltung angepasst werden, was jedoch die übrigen Planungsziele nicht beeinträchtigte.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 17.04.2013 eingeleitet. Am 17.02.2016 fand eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses statt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 erfolgte am 22.06.2016.

D ANLAGEN

- Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg, vom 20.01.2016 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Umfeld zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 "Elisabethfehn-West (Friesenstr.)"
- Baugrunduntersuchung des Erdbaulabors Strube, 26209 Hatten, vom 30.04.2007
- Entwässerungskonzept der Ingenieurberatung Wessels und Grünefeld, 49681 Garrel, vom 15.04.2016 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93.

Gemeinde Barßel, den 27.06.2016

gez. Anhuth, Bürgermeister