

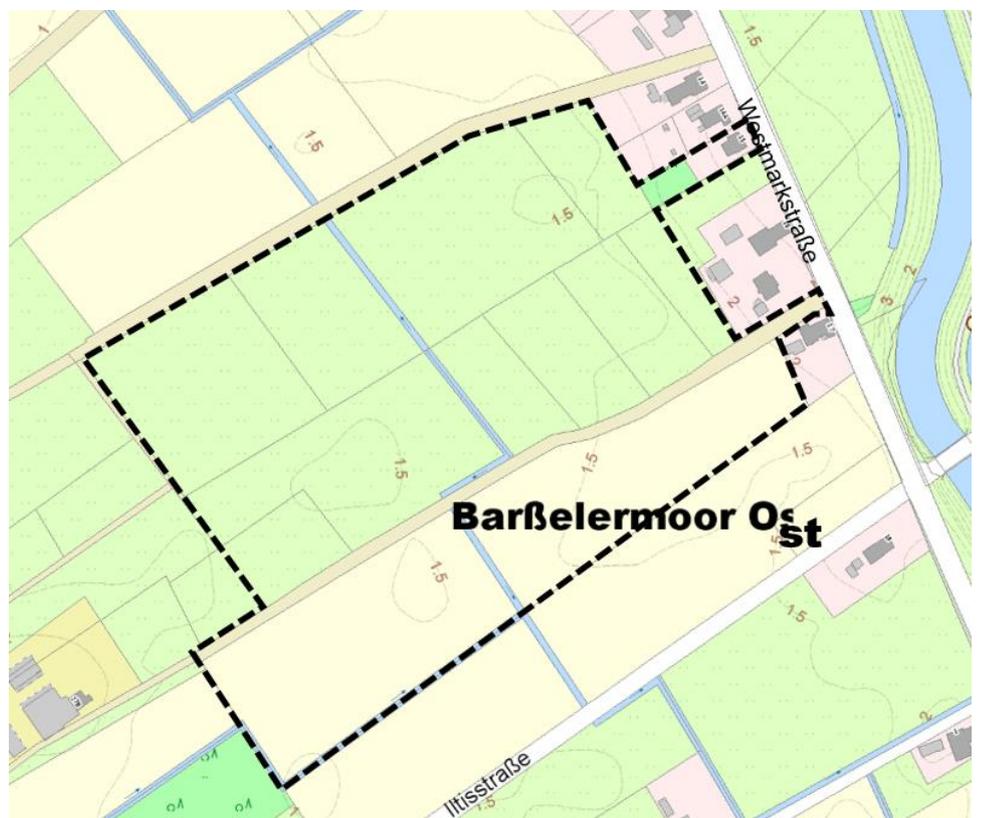
Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 103 „Barbelermoor – Westlich Westmarkstr.“



Bildquelle: LGLN 2019

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Im Auftrag:



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

Entwurf

Stand: 25.07.2019

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	5
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
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).....	20
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	23
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	25
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	26
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	26
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	29
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	29
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	29
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	31
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	32
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	33
B	Zusammenfassende Erklärung.....	35

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Von einem privaten Träger wurde der Gemeinde die Entwicklung einer rund 9,45 ha großen Fläche im Ortsteil BarBelermoor für Wohnbauzwecke vorgeschlagen. Das Areal, das zu Teilen langjährig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, liegt verkehrsgünstig und zentrumsnah und weist somit eine hohe Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets auf.

In der Gemeinde wurden in letzter Zeit bereits mehrere Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Der private Vorhabenträger, der an der Entwicklung eines erst unlängst abgeschlossenen Planvorhabens beteiligt war, geht aufgrund seiner Erfahrungen von einer weiterhin hohen Nachfrage aus. Auch die Gemeinde erreicht trotz der bereits realisierten Vorhaben weiterhin eine Vielzahl von Anfragen für zentral gelegene Wohnbaugrundstücke.

Die Gemeinde selbst verfügt derzeit nicht über weitere Flächen dieser Größe, die eine vergleichbare Lagegunst aufweisen und für eine zeitnahe Realisierung zur Verfügung stehen. Das vorgeschlagene Areal bietet der Gemeinde die Möglichkeit, kurzfristig und nachfragegerecht weitere Wohnbauflächen in die Entwicklung zu bringen. Die Planung stellt damit einen Bauabschnitt der langjährig vorgesehenen Stärkung des Wohnstandorts BarBelermoor dar. Die weiter nördlich gelegenen Flächen, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper und die Wohnlagen um die *Ankerstraße* angrenzen, sollen auf Wunsch der privaten Eigentümer derzeit nicht für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Ziel

Mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der dazu ergänzend im Verfahren befindlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplans zeigt die Gemeinde BarBel ihre Entwicklungsabsicht für Wohnbauflächen westlich der *Westmarkstraße* auf. Übereinstimmend

damit soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zulässig soll eine dem ortsüblichen Standard entsprechende kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein. Es werden Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die an zwei Punkten an die *Westmarkstraße* angebunden werden. Das bestehende Grabensystem wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht punktuell neu gegliedert und einschließlich zweier Regenrückhaltebereiche in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso werden prägende Grünstrukturen als öffentliche und private Grünflächen berücksichtigt.

Planerfordernis

Für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Zur Schaffung von Baurecht ist die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 103 erforderlich.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans, die für die Flächen westlich des zentral im Plangebiets verlaufenden Grabens eine Darstellung von Wohnbauflächen (zuvor landwirtschaftliche Flächen) vorsieht, wird derzeit von der Gemeinde durchgeführt. Es handelt sich jedoch nicht um ein Parallelverfahren, doch wird von einem zeitnahen Abschluss des Änderungsverfahrens ausgegangen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2 Planungsgrundlagen

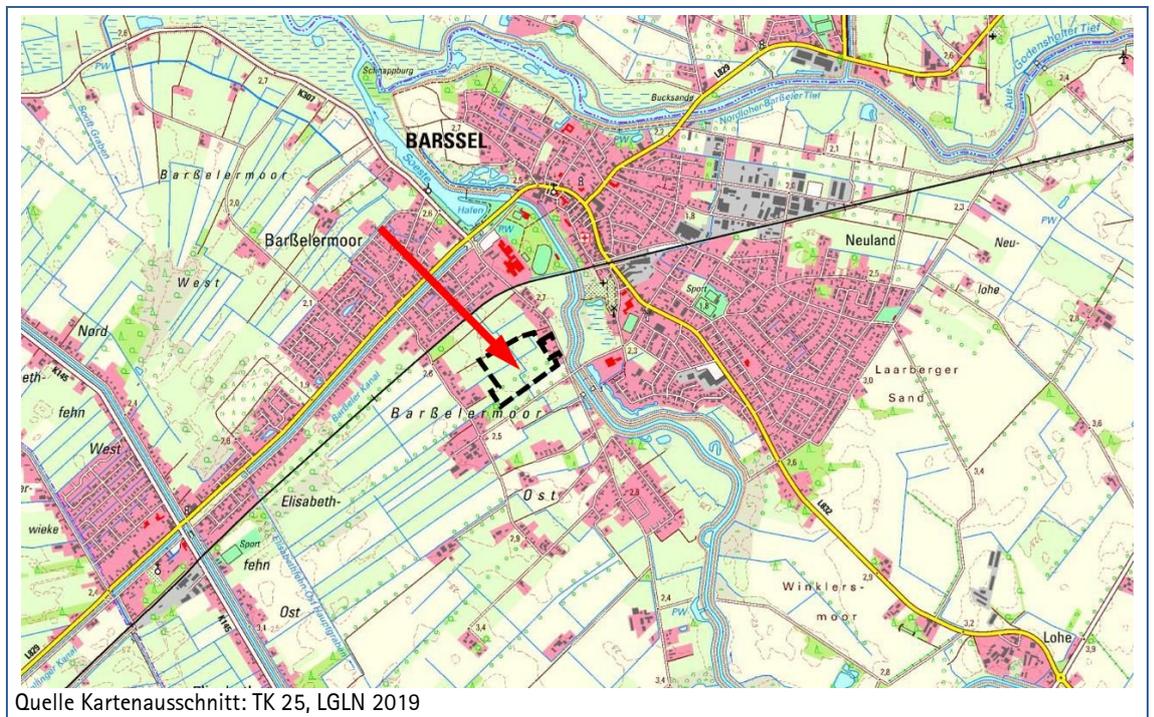
**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „BarBelermoor – Westlich Westmarkstr.“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil BarBelermoor, südlich der zentralen Ortskernlagen. Es umfasst eine Größe von etwa 94.500 m². Über die nordöstlich gelegene *Westmarkstraße*, die auf die L 829 mündet, sowie den *Mühlenweg* bzw. die *Pestalozzistraße*, die an die L 832 anbindet, lassen sich sowohl örtliche als auch überörtliche Lagen auf kurzen Wegen erreichen.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von BarBel



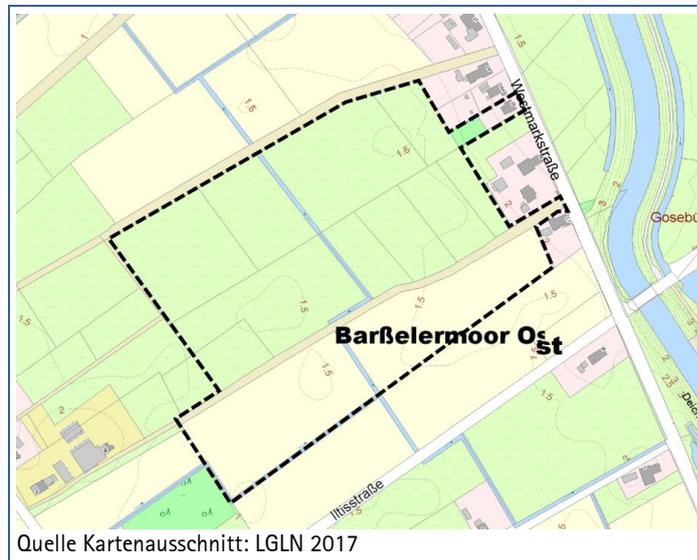
Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Barbel und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1112/82 (Genossenschaftsweg);
- Im Osten entlang der westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 81/1, 81/3, 81/6, und 81/7, der westlichen Grenzen der *Westmarkstraße* (Flurstücke Nr. 106/9 und 952/81), entlang der nördlichen und südlichen Grenzen der Flurstücke 664/94 (zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereichs gelegen) sowie 953/94, und der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 665/95;

- Im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102/6;
- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 84/4, 85/3, 86, 808/88, 98/4, 99/2 sowie auf einem Teilabschnitt entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 89.

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103 „BarBelermoor – Westlich Westmarkstr.“



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2017

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Barbel umfasst:

81/4, 81/8, 82, 83, 89 tlw., 90, 91, 92, 93, 97/1, 664/94 tlw., 665/95 tlw., 803/81, 952/81, 954/95 tlw., 1113/97.

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

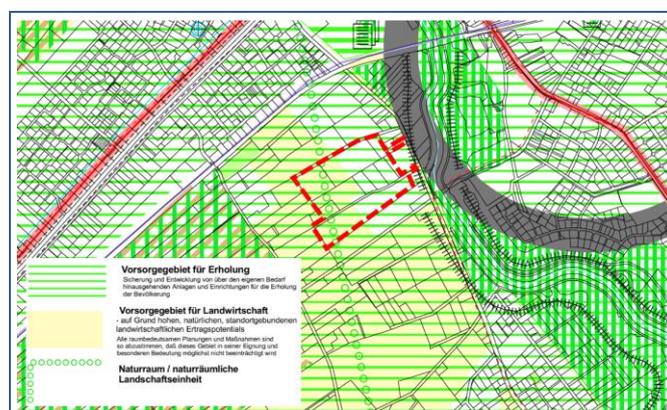
Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**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 in räumlicher Nähe zu den zentralen Siedlungslagen und dem Ortskern Barbels berücksichtigt.

Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Der Bedarf zeigt sich innerhalb der Gemeinde trotz der in jüngerer Vergangenheit abgeschlossenen Wohngebietsentwicklungen weiterhin als hoch. Sowohl an die Gemeinde als auch an private Vorhabenträger werden regelmäßig Anfragen für Baugrundstücke in zentralen Lagen herangetragen.

Abb. 3 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramm (2005)



Wie das gesamte Gemeindegebiet ist in den Darstellungen des RRÖP auch das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Aufgrund der großflächigen Darstellung verfügt die Gemeinde hier über entsprechende Abwägungsmöglichkeiten bei konkreten Vorhaben. Eine Teilfläche im Südwesten ist zusätzlich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

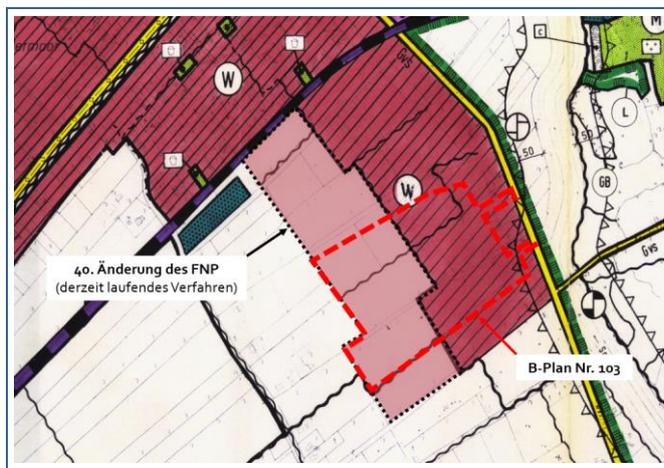
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Es handelt sich um den Bereich, der aktuell im Verfahren der 40. Änderung des Flächennutzungsplans von bislang landwirtschaftlicher Fläche in eine Wohnbauflächendarstellung überführt wird. Der Belang der Landwirtschaft findet in der Abwägung Berücksichtigung, wird jedoch nicht als grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Planung erkannt. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms werden in der Planung beachtet und stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Zu den in Kapitel 1.3.1 des RROP benannten Anforderungen bezüglich der Sicherung von Übergangsräumen in die freie Landschaft wird insbesondere auf Kapitel 3.7, Unterpunkt Landschaftsbild verwiesen.

Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel ist etwa die Hälfte des Plangebiets, nordöstlich des zentral im Gebiet verlaufenden Grabens bis hin zur *Westmarkstraße*, langjährig als Wohnbaufläche dargestellt.

Abb. 4 Darstellung des Flächennutzungsplans mit 40. Änderung (im Verfahren)



Für die übrigen Flächen, südwestlich des Grabens, führt die Gemeinde aktuell die 40. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Auch hier sollen die Flächen vollständig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Mit dem Abschluss des Änderungsverfahrens ist vor Ende des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans auszugehen. Der Bebauungsplan wird damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erstellt.

Gültiges Bau-recht

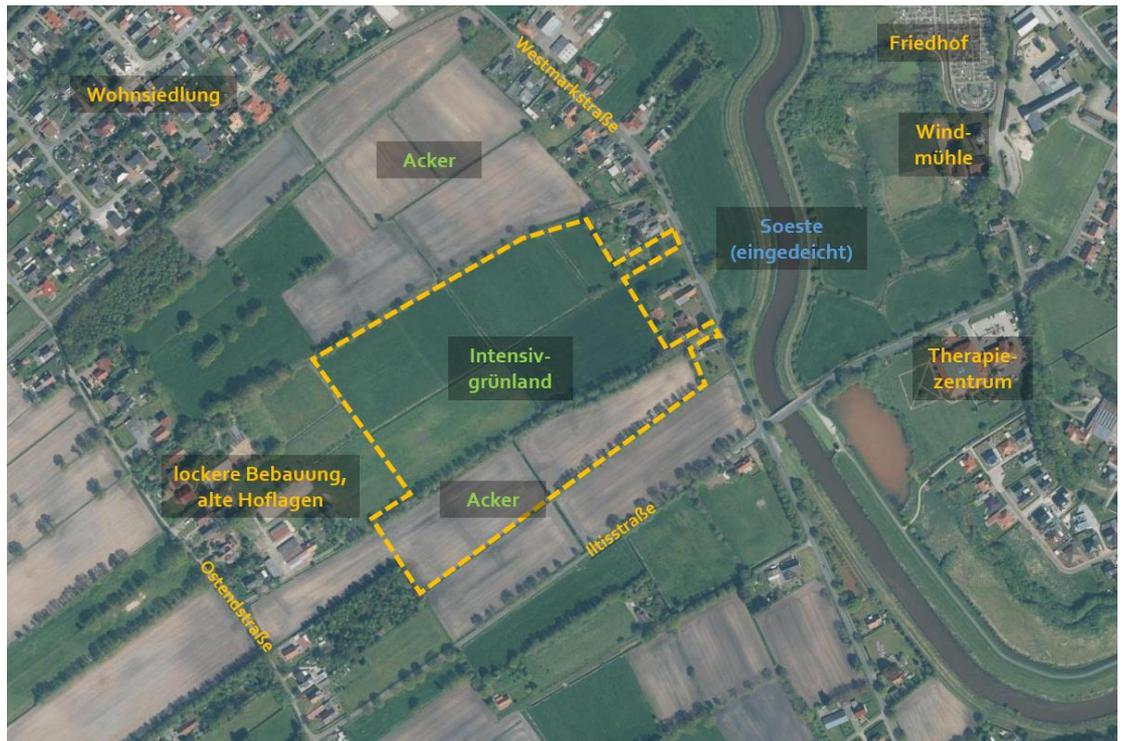
Für das Plangebiet existiert noch kein Bebauungsplan. Es grenzen auch keine Bebauungspläne unmittelbar an das Plangebiet an. Die bebauten Grundstücke entlang der *Westmarkstraße* sind planungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Bereiche nach § 34 BauGB zu bewerten. In „zweiter Reihe“, also etwa auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder den überplanten Ackerflächen, ist aktuell keine Wohnbebauung zulässig.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Ortsteil Barbelermoor liegt südwestlich der zentralen Gemeindelage von Barbel. Das Plangebiet westlich der *Westmarkstraße* ist ein bislang landwirtschaftlich genutzter Bereich. Lediglich entlang der *Westmarkstraße* bestehen schon heute Wohnnutzungen. Im Norden, etwa 200 m vom Geltungsbereich entfernt, findet sich eine aktive Hofstelle. In Richtung Westen, entlang der *Ostendstraße*, sind weitere Wohnlagen zu finden, die noch stärker von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und entsprechenden baulichen Strukturen geprägt sind. Östlich des Gebiets verläuft die in diesem Bereich vollständig eingedeichte Soeste, die hier über eine Brücke am *Ittisweg / Mühlenweg* gequert werden kann.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2019

Planung

Die Planung sieht vor, allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Das Gebiet soll über zwei Anbindungspunkte an die *Westmarkstraße* angeschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über einen Haupterschließungsring, von dem untergeordnet weitere Erschließungsstraßen abgehen. Zentral im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen für die Regenrückhaltung vorgesehen.

Abb. 6 Parzellierungsvorschlag



Bei einer ortsüblichen Parzellierung für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke ist mit dem Entstehen von etwa 85 Grundstücken zu rechnen.

Auf Ebene des Bebauungsplans kann eine verbindliche Parzellierung jedoch nicht vorgegeben werden. Sie ist nicht Teil der getroffenen Festsetzungen und dient daher lediglich zur Orientierung.

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. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 103

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	X
§ 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

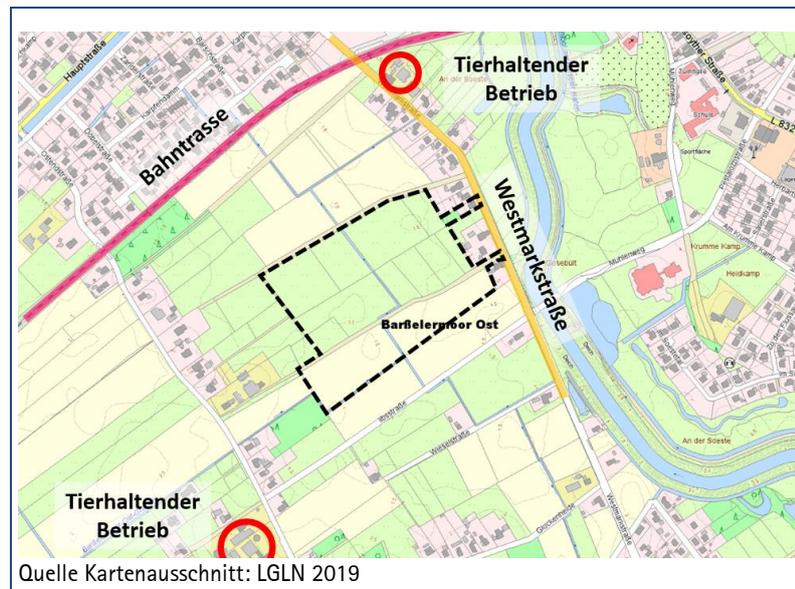
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde. Die überplanten Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt, und grenzen an weitere Acker- und Grünlandflächen an, die auch zukünftig bewirtschaftet werden. Es ist zu prüfen, ob sich aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen ergeben.

Abb. 8 Mögliche Emissionsquellen im Umfeld des Plangebiets

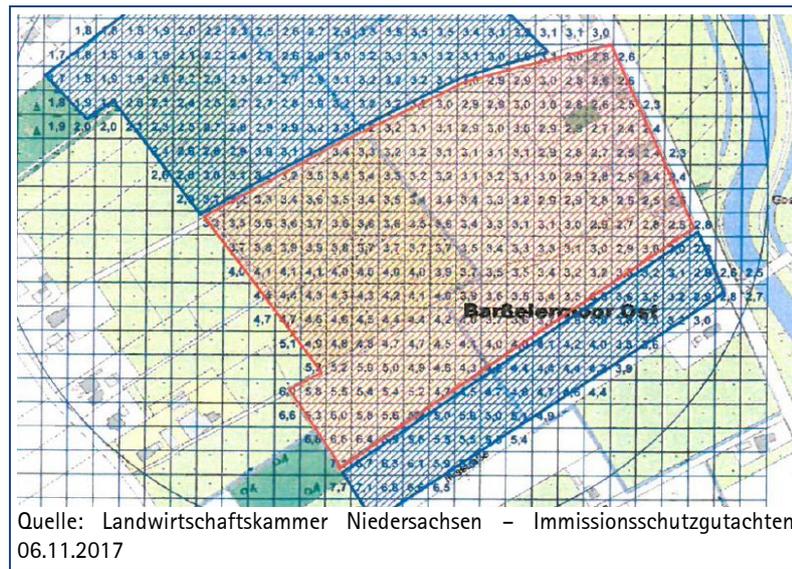


Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnentwicklung und der bestehenden Betriebe wurde ein Immissionsschutzgutachten³ erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichem Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an 2,4–6,6% der Jahresstunden mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für allgemeine Wohngebiete wird mit 10% angegeben.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Immissionsschutzgutachten Planbereich B-Plan Nr. 103 Barbelermoor – südl. Westmarkstraße, Nutzung als WA-Gebiet, Cloppenburg, 06.11.2017

Abb. 9 Errechnetes Immissionsraster aus dem Gutachten der Landwirtschaftskammer (Ausschnitt)



Der Wert kann im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Konflikte ergeben sich nicht. Schon heute liegen bestehende Wohnlagen näher an den in der Untersuchung als relevant benannten Betrieben, so dass das Vorhaben auch keine neuen Einschränkungen für deren Entwicklung auslöst.

In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Immissionen- Verkehr

Straßen - Das Plangebiet ist keinen erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm ausgesetzt. Von der dem Plangebiet nächstgelegenen Straße, der *Westmarkstraße*, sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Es handelt sich um eine Gemeindestraße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 50 km/h, die aufgrund der bestehenden Bebauung an der *Westmarkstraße* vom Plangebiet erheblich abgerückt ist.

Bahn - Die nördlich gelegene Bahntrasse weist nur sehr niedrige Verkehrsbewegungen auf. Aufgrund der Abstände von mindestens 250 m zwischen Bahn und Wohnbebauung werden auch hier keine Beeinträchtigungen entstehen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Die Belange werden berücksichtigt.

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

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete innerhalb der unterschiedlichen Ortsteile entwickelt. Es entstanden Wohnbauflächen in den Ortsteilen Elisabethfehn, Neuland und in Harkebrügge. Entwickelt wurden diese Gebiete zum Teil von der Gemeinde selbst, zum Teil von privaten Vorhabenträgern.

Sowohl die Gemeinde als auch die Vorhabenträger verzeichnen eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die in Vermarktung befindlichen Gebiete weisen eine hohe Nachfrage bereits vor der Fertigstellung der Erschließung auf. Auch im Planfall ist es ein privater Vorhabenträger, der die Entwicklung des Gebiets beabsichtigt. Der Träger, der auch an der Entwicklung anderer Projekte der jüngeren Vergangenheit in der Gemeinde beteiligt war, geht von einer weiterhin hohen Nachfrage aus. Dies deckt sich mit den Erfahrungen und Erwartungen der Gemeinde. Die Einfamilienhausbebauung bleibt dabei das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde. 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.

Die verfügbaren Bauflächen in den zentralen Lagen nahe dem Ortskern wurden in den vergangenen Jahren veräußert, Bauplätze stehen hier kaum mehr zur Verfügung bzw. beschränken sich auf wenige Baulücken oder punktuelle Nachverdichtungen. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und der Daseinsvorsorge ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für breite Bevölkerungsschichten in

zentrumnahen Bereichen bedeutsam. Mit der vorliegenden Planung können solche Flächen langfristig zu Wohnbauland entwickelt werden. Der gewählte Entwurf lässt ortsteiltypische Bauformen zu und ermöglicht mit der gewählten Erschließung die Ausbildung unterschiedlicher, nachfrageorientierter Grundstückszuschnitte. Es ist entsprechend der allgemeinen Nachfrage in der Gemeinde, die Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig. Für das Plangebiet des B-Plans Nr. 103 ist eine abschnittsweise Entwicklung problemlos möglich. Entsprechend der Erfahrung der übrigen Baugebiet wird jedoch auch hier mit einer vergleichsweise schnellen Vermarktung des Gebiets gerechnet.

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

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

Das Areal liegt günstig zu einer Vielzahl sozialer Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und Altenpflegeeinrichtungen können auf kurzen Wegen erreicht werden. Der Ortskern der Gemeinde mit entsprechenden Angeboten, Sportstätten und auch Nahversorgungseinrichtungen liegt nicht weit entfernt (Ortskern rd. 1.500 m, Hafen rd. 750 m, Nahversorgungsangebote rd. 800 m). Sie können etwa mit dem Rad problemlos erreicht werden.

Infolge der Planung entstehen keine zusätzlichen, besonderen Anforderungen an soziale und kulturelle Bedürfnisse. Die Planung dient der Stärkung und Fortentwicklung des Ortsteils Barbelemoor und soll langfristig Raum für Wohnbauentwicklung im Ortsteil schaffen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern selbst kommt dem Gebiet insgesamt eine hohe Bedeutung für die Entwicklung der zentralen Lagen Barbels zu.

Im Regelfall werden Einfamilienhäuser in der Gemeinde Barbel von nur einem Haushalt bewohnt, was in der Minimalbetrachtung dargestellt wird. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011⁴ liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barbel bei etwa 2,5 Personen. Gerade in Neubaugebieten, in die häufig junge Familien mit Kindern ziehen, ist allerdings eine Mindestpersonenzahl von 3 Personen pro Haushalt anzunehmen. Entsprechend des vorliegenden Parzellierungsvorschlags wird für eine überschlägige Vorausberechnung der Einwohnerzahl von 85 Baugrundstücken ausgegangen.

Abb 1 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
85 Grundstücke / Einfamilienhäuser max. 2 Wohneinheiten Einfamilienhaus	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus, 1 Wohneinheit: 255 Personen	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten: 510 Personen

Die Maximalbetrachtung berücksichtigt die Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus. Dies stellt nach den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde den Ausnahmefall dar, der jedoch planungsrechtlich zulässig und somit zu berücksichtigen ist. Da nicht anzunehmen ist, dass auf allen Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist der Maximalwert auch geeignet, um alternative Entwicklungen abzuschätzen. So sind beispielsweise auch Doppelhäuser zulässig, die kleinere Grundstücksgrößen erfordern (= steigende Zahl der Grundstücke), in denen jedoch je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden darf. Ebenso können Haushalte mit nur einer Wohneinheit, dafür jedoch einer größeren Haushaltsgröße im Gebiet auftreten. Diese Entwicklungen sind alle in dem von der Maximalbetrachtung ermittelten Wert von bis zu 510 Personen berücksichtigt. Die Schätzung von somit 6 Personen pro Grundstück ist als weit auf der sicheren Seite zu betrachten.

⁴ Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

Abb 2 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insg.	Personen nach Alter, Verteilung für den Landkreis Cloppenburg ⁵			
		0 – 5 Jahre 5,21%	5 – 20 Jahre 18,37%	20 – 65 Jahre 60,48%	65+ Jahre 15,94%
Minimalvariante	255	13	47	154	41
Maximalvariante	510	27	94	308	81

In der Maximalbetrachtung ist mit bis zu 27 Kindergartenkindern (0 bis 5-Jährige) und mit bis zu 94 Schulkindern und Jugendlichen (Gruppe der 5- bis 20-jährigen) zu rechnen, die im Plangebiet leben. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden und können diese Zuwächse aufzunehmen. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Stätten der Nahversorgung sind bedarfsgerecht dimensioniert und über kurze Verbindungswege leicht erreichbar. Hinzu kommt, dass das Wohngebiet auf die Deckung eines mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen ausgelegt ist und sich somit das Erreichen des Maximalwertes aller Voraussicht nach auf mehrere Jahre verteilt. Es sind keine Zuwächse zu erwarten, die einen unmittelbaren Veränderungs- und Erweiterungsbedarf erkennen lassen.

Die Einrichtung eines Spielplatzes ist innerhalb des Plangebiets nicht explizit vorgesehen. Die zu erwartenden, großzügigen Hausgärten sowie die umliegenden Landschafts- und Freiräume bieten vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder. Zudem stehen in der Gemeinde in zentralen Lagen – beispielsweise am nahe gelegenen Hafen – weitere großzügige Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Mit den getroffenen Festsetzungen ist nicht ausgeschlossen, eine Teilfläche z. B. temporär als Spielfläche herzurichten.

Die allgemeine Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten wird nicht eingeschränkt, so dass bei Bedarf im Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung neuer Angebote bestünde.

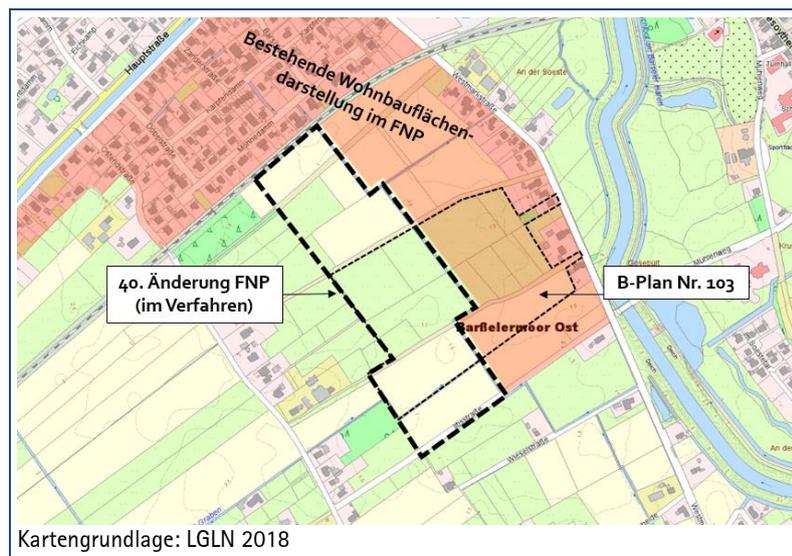
Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägunserfordernisse sind nicht erkennbar.

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

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der *Westmarkstraße* und dem zentral im Plangebiet verlaufenden Graben bereits langjährig als Wohnbauflächen darstellt. Darüber hinaus führt die Gemeinde derzeit ein Änderungsverfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans durch, mit dem auch die darüber hinaus reichenden Flächen (auch nördlich und südlich angrenzend) als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen.

⁵ Landesamt für Statistik Niedersachsen: Bevölkerung am 31.12 in Niedersachsen, Gebietsstand 1.1.2015 /Jahr 2015, eigene Berechnung

Abb. 10 Bestehende FNP-Darstellung sowie Geltungsbereich der in Planung befindlichen 40. Änderung



Mit der bestehenden Darstellung im FNP sowie der daran anschließenden 40. Änderung bringt die Gemeinde ihre Planungsabsicht zum Ausdruck, diesen Bereich BarBelermoors als Wohnstandort zu entwickeln.

Die Lage zum Ortszentrum mit den hier vorgehaltenen Einrichtungen und Nutzungen, kurze Wege zu den Schulen und Kindergärten und die gute verkehrliche Erschließung zeichnen den Bereich aus Sicht der Gemeinde besonders für eine Wohnbauentwicklung aus.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 103 umfasst dabei nur eine zentral gelegene Teilfläche des gesamten Entwicklungsraums. Die Gemeinde ist grundsätzlich darum bemüht, ihre bauliche Entwicklung abschnittsweise vorzunehmen und neue Gebiete angrenzend an bestehende Gebiete anzulegen. Es soll nach Möglichkeit vermieden werden, dass bebauten „Inseln“ entstehen. Im Vorfeld des Planverfahrens haben aus diesem Grund frühzeitige Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der nördlich gelegenen Flächen zwischen dem heutigen Plangebiet und der Bahntrasse stattgefunden. Es zeigte sich, dass diese Flächen aktuell nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, sondern zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Ein unmittelbares Angliedern an die heutigen Siedlungslagen ist daher zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen ist aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde jedoch von hoher Wichtigkeit. Andere, direkt an den heutigen Siedlungskörper anschließende Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Langfristig bleibt es Ziel der Gemeinde, die Wohnbauentwicklung bis an den heutigen Siedlungsrand entlang der Bahntrasse fortzuführen.

Die Planung ist ein Baustein des grundsätzlichen Ziels, die gemeindenahen Flächen in BarBelermoor bis hin zur nördlich gelegenen Eisenbahnstrecke zu entwickeln und damit die besondere Lagegunst ideal zu nutzen. Dabei finden jedoch auch die eher traditionell geprägten, westlich gelegenen Strukturen Berücksichtigung. Es ist eine bewusste Entscheidung der Gemeinde, das Plangebiet und die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete nicht bis an die *Ostendstraße* heranzuführen. Entlang der *Ostendstraße* bestehen mehrere ehemalige Hofstellen und großflächige Wohnnutzungen. Es handelt sich um deutlich dörflich und landwirtschaftlich geprägte Wohnlagen, die auf den überwiegend sehr großen Grundstücken noch dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder der Hobbytierhaltung nachgehen. Die Gemeinde möchte diese Lagen und Qualitäten langfristig in ihrer heutigen Form erhalten. Das Plangebiet endet daher an den rückwärtigen Grenzen dieser Grundstücke bzw. den diesen zugehörigen Freiflächen. Es entsteht ein Übergangsraum zwischen den modernen und eher kompakten Wohngebieten, den noch deutlich ländlicher geprägten Wohnformen und dann, westlich an die *Ostendstraße* angrenzend, der freien Kulturlandschaft.

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

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

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Baudenkmale.

Etwa 350 m östlich des Plangebiets befindet sich die *Ebkenssche-Galerieholländer-Windmühle*, die auch von der *Westmarkstraße* auf Höhe des Plangebiets aus sichtbar ist. Die Mühle liegt jenseits der Soeste. Unmittelbare Bezüge zum Plangebiet bestehen nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die getroffenen Festsetzungen bzw. die in Folge der Planung entstehenden Gebäude negativ auf dieses Baudenkmal auswirken. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Ausprägungen lassen keine erheblichen Veränderungen gegenüber den bereits bestehenden Strukturen im Umfeld erwarten. Die Wahrnehmbarkeit der Mühle wird von keinem Standpunkt aus eingeschränkt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege

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

Ortsbild

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am gemeindlichen Baustandard und entsprechen auch den Festsetzungen und Ausprägungen der entlang der *Westmarkstraße* bestehenden Bebauung sowie den nördlich gelegenen Wohngebieten. Zugelassen wird eine kleinteilige Wohnbebauung mit Gebäudehöhen von max. 9 m. Grundstücke dürfen bis zu 30% von Hauptgebäuden überbaut werden. Damit ist sowohl eine gute Grundstücksnutzung möglich, aber auch sichergestellt, dass neue Vorhaben nicht in ihrer Art und Dimensionierung dazu geeignet sind, Beeinträchtigungen für das ansonsten kleinteilige Ortsbild auszulösen. Die getroffenen Festsetzungen fördern das Entstehen eines einheitlichen Ortsbilds, stellen aber auch ausreichend Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken sicher. Auch in anderen gemeindlichen Wohngebieten wurde mit den getroffenen Festsetzungen eine harmonische bauliche Entwicklung erreicht. Die Belange des Ortsbildes 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)

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Ergebnisse des Umweltberichts. Er liegt als eigenständiges Dokument vor.

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

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 9,45 ha Fläche. Da der größte Teil bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, werden vornehmlich Acker- und Grünlandbiotope von untergeordneter ökologischer Bedeutung überplant.

Die durch die Planung erfassten Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland und Acker). Am nordöstlichen Gebietsrand, entlang der *Westmarkstraße*, besteht Wohnbebauung in Form von Einzelwohnlagen. Das Gebiet wird von Gräben durchzogen und von Gehölzsäumen und Baumgruppen insbesondere im Süden gegliedert.

Die aktuelle Flächennutzung besteht zu knapp zwei Dritteln aus Intensivgrünland und einem Viertel Ackerland. In der Fläche sind damit keine hervortretenden Habitate für die Flora und Fauna gegeben. Ökologisch bedeutsamer sind die Saumgehölze und Baumgruppen. Mit den bestehenden Wohnnutzungen im Nordosten sowie der hier verlaufenden *Westmarkstraße* bestehen aus Sicht der Fauna zudem Vorbelastungen für die erhöht störanfälligen Arten des Offenlandes (insbesondere der Avifauna).

Die das Gebiet durchziehenden bzw. an dessen Rand gelegenen Baumbestände werden durch die getroffenen Festsetzungen geschützt und im Wesentlichen erhalten. Hier befindliche Habitate werden damit gesichert. Die hier regelmäßig anzutreffenden Arten, vor allem gehölbewohnende Vogelarten und Fledermäuse, weisen in der Regel eine hohe Toleranz gegenüber Wohnnutzungen auf, so dass hier nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Anders verhält es sich mit den Vogelarten des Offenlandes. Im Plangebiet und der Umgebung wurde ein Brutrevier des Kiebitzes nachgewiesen. Das ansässige Brutpaar unterliegt bereits heute einem erheblichen Druck bei der Aufzucht der Jungvögel. Für die lokale Kiebitzpopulation führt die Planung somit zu einem erheblichen Verlust an Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten. Auf den verbleibenden Restflächen in der Plangebietsumgebung ist eine Revierplatzierung kaum noch möglich. Es werden daher Ersatzmaßnahmen erforderlich, die diesen erheblichen Lebensraumverlust für den Kiebitz ersetzen.

Der in Nachbarschaft an der Barbeler Mühle brütende Weißstorch nutzt das Plangebiet nur sporadisch als Nahrungsraum. Es weist offenbar kein attraktives Nahrungsangebot auf, wie auch die Erhebung der Amphibien belegt. Auch für Jungvögel in der Aufzucht hat es damit keine relevante Bedeutung als nahe dem Horst gelegene Nahrungsfläche. Für den Weißstorch sind entsprechend keine relevante Einschränkungen infolge der Planung zu erwarten.

Die das Gebiet durchziehenden Gräben werden bereits heute regelmäßig beräumt und stellen sich als technische Bauwerke mit hohen Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft dar. Dem entspricht, dass Amphibien im Rahmen der erfolgten Erhebungen nicht nachgewiesen werden konnten. Die Planung sieht vor, die Gewässerzüge weitgehend zu erhalten, teilweise jedoch Grabenumlegungen vorzunehmen. Für eine Abschätzung über die möglichen ökologischen Folgen – auch für die Fauna – wird auf den Unterpunkt Wasser dieses Kapitels verwiesen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt bzw. können durch die vorgesehene Ersatzmaßnahme und geeignete Maßnahmen auf Vorhabenebene (z. B. Entfernung und Schnitt von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämnungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) vermieden werden. Die vorgesehene Ersatzmaßnahme schafft insbesondere für das verlorengehende Brutrevier des Kiebitzes ein geeignetes Flächenangebot in räumlich vergleichsweise engem Zusammenhang zum Plangebiet. Ein mögliches Brutrevier kann hier den Erhaltungszustand der lokalen Kiebitzpopulation stützen.

Im Übrigen werden die Belange der Flora und Fauna durch veränderte Lebensräumen berührt. Die getroffenen Festsetzungen fördern im Plangebiet die Entwicklung von privaten Hausgärten und öffentlichen Grünzügen, in denen sich neue Habitate ausbilden. Heute im Gebiet vorhandene wertvolle Grünstrukturen werden gesichert, ebenso die Grabenflächen. Entlang dieser werden zudem durchgehend begleitende Gewässerrandstreifen festgesetzt, bei denen von einer extensiven Unterhaltung auszugehen ist. Hier können sich neue Qualitäten entwickeln, die durchaus eine Ansiedlung von Arten, vor allem Amphibien, fördern, da die Störeinflüsse / Einträge aus der Landwirtschaft minimiert werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen insbesondere infolge der Eingriffe in Grünland- und Ackerbiotope werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Gebiet und die vorgesehene externe Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Die Ermittlung des rechnerisch erforderlichen Kompensationsumfangs zeigt der Umweltbericht auf.

Die Gemeinde trägt damit den Belangen von Flora und Fauna umfänglich Rechnung, die unvermeidbaren Eingriffsfolgen gewichtet sie nachrangig gegenüber den Planungszielen zur Entwicklung von Wohnbauland für den Bedarf in Barbel.

Boden / Fläche

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die sich aus der Überbauung ergeben, 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 grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht.

Die Nachfrage nach Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde übersteigt trotz der zum Teil erst kürzlich abgeschlossenen Planvorhaben weiterhin das Angebot. Die Gemeinde ist daher aktiv darum bemüht, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als tatsächliche Baugebiete zu entwickeln und damit Flächenpotentiale zu aktivieren. Es werden dabei nur in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach zur Deckung der Nachfrage in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Mit der Minderung der maximal zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke und die flächeneffiziente Neuausweisung von Verkehrsflächen werden weitere Maßnahmen zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Die Lage der Fläche ist übereinstimmend mit dem Flächennutzungsplan einschließlich 40. Änderung in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für den Bereich eingebettet.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden dabei nicht überplant.

Der mit der Planung ermöglichte Eingriff in das Schutzgut Boden wird in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

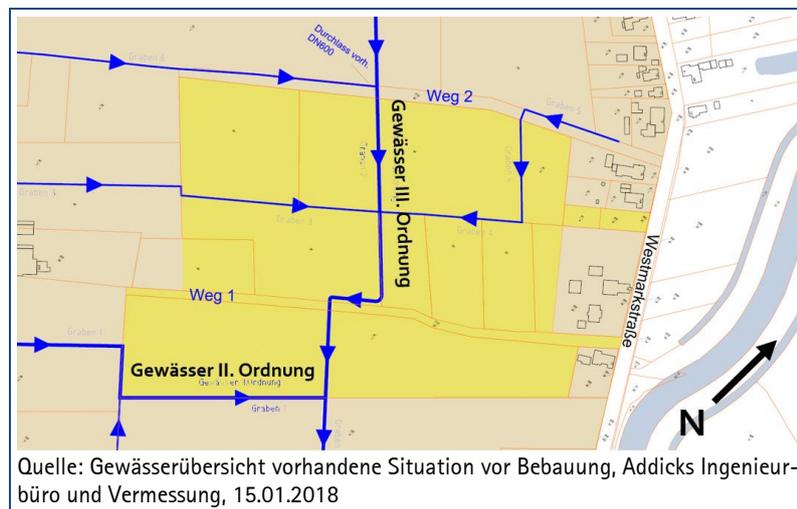
Luft/Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. In Folge von Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Die zentral im Plangebiet angelegten Bereiche für die Oberflächenentwässerung sowie der Erhalt von prägenden Baum-, Graben- und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. Da die von der Planung ausgelösten 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

Durch das Plangebiet und an dieses angrenzend verlaufen mehrere klassifizierte und unklassifizierte Gräben, die in der Planung Berücksichtigung finden. Zentral im Gebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung, das von Nordwesten in Richtung Südosten Wasser ableitet.

Abb. 11 Bestandssituation der Gewässer im Plangebiet



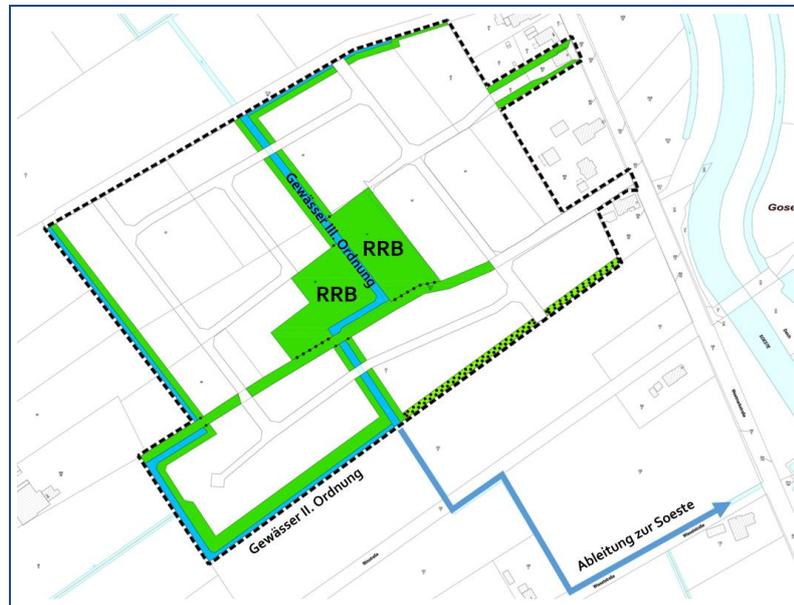
Im Süden des Plangebiets mündet dieser Graben auf ein Gewässer II. Ordnung auf. Von hier fließt das Wasser dann in Richtung der östlich gelegenen Soeste ab. Hier (außerhalb des Plangebiets gelegen) kreuzt der Graben über einen Düker die Soeste. Das Wasser wird auf der anderen Soesteseite zurückgehalten und von dort über ein Pumpwerk gedrosselt abgegeben.

Untergeordnet fließen vor allem dem im Plangebiet verlaufenden Gewässer III. Ordnung weitere, kleinere und unklassifizierte Gräben zu. Diese dienen überwiegend der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Norden aber auch als Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Bestandswohnlagen an der *Westmarkstraße*. Entlang der landwirtschaftlichen Wege im Plangebiet bzw. nördlich an dieses angrenzend, finden sich zum Teil noch kleinere, seitliche Entwässerungsmulden.

Das Gebiet selbst stellt sich derzeit als unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die als Acker und Grünland bewirtschaftet wird. Anfallendes Oberflächenwasser versickert auf den Flächen bzw. wird über das beschriebene Gewässernetz in die Vorflut abgeleitet. Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung

wird in Folge der 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). In Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie der Friesoyther Wasseracht als Unterhaltungsverband für die Verbandsgewässer wird vorgesehen, die das Gebiet querenden, unklassifizierten Gräben nicht in ihrer heutigen Lage zu erhalten.

Abb. 12 Geplante Gewässerführung nach Umlegung der untergeordneten Gräben



Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist geplant, die von Osten und Westen dem Gebiet zulaufenden Gräben umzulegen. Sie sollen nicht innerhalb der zukünftig vorgesehenen Bauflächen, sondern am Rand des Plangebiets neu angelegt werden. In der Planzeichnung werden hierfür entsprechende Gewässerflächen sowie begleitende Räumstreifen vorgesehen.

Die Aufhebung von Gräben steht zunächst im Widerspruch zum § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das einen grundsätzlichen Erhalt aller Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts vorsieht. Es handelt bei den überplanten Gewässern um technische Bauwerke, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen. Sie sind entsprechend geradlinig und mit steilen Böschungsneigungen ausgebaut. Der Bewuchs der Grabenböschungen deutet auf hohe Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft hin. Wie allen offenen Gewässern kann diesen Gräben zwar eine Bedeutung als Habitat zukommen, es liegen jedoch keine Hinweise darauf, dass sich Strukturen besonderer Wertigkeit entwickelt haben. Zusammen mit der regelmäßig stattfindenden Bewirtschaftung ist das Entstehen von besonderen Qualitäten nicht zu erwarten. Möglichkeiten zum Erhalt der Gräben wurden geprüft, aber auch aus ökologischer Sicht nicht für zielführend erachtet. Die zu verlegenden Gewässer verlaufen durch die für eine Bebauung vorgesehene Fläche. Für die Gebieterschließung, die Anlage von Grundstückszufahren usw. müssten die Gewässer z. T. mehrfach gequert werden, was nur in Form von abschnittweisen Verrohrungen möglich wäre. Die dann zudem privat zu unterhaltenden Gewässerrandstreifen werden den Erfahrungen der Gemeinde nach häufig über die Jahre hinweg bepflanzt, mit Zäunen bebaut o. ä., was die Möglichkeiten der Gewässerunterhaltung stark einschränkt.

Die Gemeinde sieht daher die Umlegung der betroffenen Gräben an den Rand des Plangebiets vor. Begleitend werden Räumstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Breite der neuen Grabenflächen ist so bemessen, dass sie die anfallenden Wassermengen gut ableiten können und zudem genügend Fläche zur Verfügung steht, auch die Böschungsbereiche in geeignetem Maß herzustellen.

Auch weiterhin wird die Funktion der Gräben vornehmlich von ihrem wasserwirtschaftlichen Zweck geprägt sein. Die Umlegung ermöglicht jedoch auch langfristig Verbesserungen aus ökologischer Sicht. Es ist sichergestellt, dass die Gewässer fast durchgängig als offene Grabenzüge erhalten bleiben. Die festgesetzten Räumstreifen ermöglichen eine problemlose Grabenunterhaltung und werden in der Regel extensiv unterhalten, so dass sich hier auch in den Randbereichen neue Habitatstrukturen ausbilden können. Ein zu dichtes Heranrücken von Bebauung ist dauerhaft ausgeschlossen. Die Menge der Einträge aus der Landwirtschaft verringert sich aufgrund der geänderten Flächennutzung. Dies hat tendenziell positiven Einfluss auf die Ansiedlung von

Amphibien. Per textlicher Festsetzung wird zugelassen, die Gewässerrandstreifen – sofern dies wasserwirtschaftlich zielführend und mit den zuständigen Behörden abgestimmt ist – punktuell abzusenken und damit im Fall von hohen Wasserständen als zusätzlichen Retentionsraum vorzuhalten.

Die möglichen, verbleibenden Beeinträchtigungen, die in Folge der Verlegung der Gräben auftreten können, gewichtet die Gemeinde geringer, als die wasserwirtschaftlich wie auch ökologisch erreichbaren Vorteile.

Potentielle Verbotstatbestände des Artenschutzes sind vor dem Hintergrund der erfolgten Amphibien-Kartierung nicht zu erwarten. Bei unerwarteten Einzelvorkommen geschützter Arten können Vermeidungsmaßnahmen bei den konkreten Umlegungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Wasser werden in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen Siedlungsraum und der Kulturlandschaft. Die Planung erfasst dabei eine Fläche, die bislang dem unbebauten Außenraum und der Kulturlandschaft der Gemeinde zuzuordnen war. Das Gebiet grenzt lediglich im Bereich der *Westmarkstraße* an bestehende bauliche Strukturen an. In Richtung Norden verbleibt ein Freiraum zwischen dem heutigen Siedlungskörper und dem Plangebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) definiert unter dem Kapitel D 1.3.1 – Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume im Punkt 02 folgende Zielsetzung:

- Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden ist durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung zu verbessern, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft.
- Bei Erweiterung der Ortschaften soll zunächst die Vervollständigung vorhandener Siedlungsflächen erfolgen, um eine „Kompaktheit“ gegenüber der freien Landschaft zu erzielen und Eingriffe in das Landschaftsbild abzumindern. Hierzu sollen die Ortsränder mit Schutzpflanzungen gestaltet werden. Verbindungen zum angrenzenden Landschaftsraum (Wege, Vegetation, Grabennetz, Oberflächenformen) sind zu berücksichtigen.

Wie im Kapitel 3.4 – Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung von Ortsteilen beschrieben, ist es in der perspektivischen Entwicklungsplanung der Gemeinde vorgesehen, die Wohnbaufläche in Richtung Norden, hin zu den bestehenden Gebieten nördlich der Bahnstrecke, zu erweitern. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist dies jedoch aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Die Gemeinde kann nicht über die hierzu erforderlichen Flächen verfügen; seitens der Eigentümer besteht nach Kenntnis der Gemeinde derzeit kein Entwicklungsinteresse. Die Herstellung eines kompakten Siedlungskörpers bleibt damit auch gemeindliches Ziel, kann jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden. Vergleichbare Flächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs, die zudem unmittelbar an die bestehenden Siedlungslagen angrenzen, existieren nicht. Die *Westmarkstraße* ist darüber hinaus langjährig für Wohnbauzwecke genutzt, so dass das Planvorhaben nicht vollständig ohne bauliche Bezüge zum bestehenden Siedlungskörper errichtet wird.

Die für das Gebiet prägenden Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten, der heutige landwirtschaftliche Weg, der einen prägenden Baumbestand aufweist, sowie eine Baumreihe am südlichen Gebietsrand werden als öffentliche bzw. private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Einige Bäume, die außerhalb der Wegeparzelle stehen, werden auf den privaten Flächen als Einzelbäume zum Erhalt auf den privaten Bauflächen festgesetzt. Die Baugrenzen sind in diesen Bereichen so angepasst, dass ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung an die Bäume ausgeschlossen ist. Im Bereich der südlichen Gebietszufahrt von der *Westmarkstraße* findet innerhalb der Straßenverkehrsfläche keine Festsetzung von Einzelbäumen statt. Die Parzelle ist jedoch so dimensioniert, dass der Baumerhalt auch hier bis auf wenige Einzelbäume im Kreuzungsbereich möglich ist. Dies wird die Gemeinde auf Ebene des Ausbaus sicherstellen.

Der Erhalt der gliedernden Baumbestände ist damit entsprechend dem heutigen Umfang sichergestellt. Nach Süden schafft die Baumreihe (zukünftige private Grünfläche) eine Abgrenzung gegenüber der offenen Kulturlandschaft. Im Norden wird das Plangebiet von einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Auch hier bestehen – wenngleich nur vereinzelt – Baumbestände. Der Weg wird nicht zu

Erschließungszwecken herangezogen, so dass ebenfalls vom weiteren Erhalt der hier bestehenden Grünstrukturen auszugehen ist.

Auch werden die für das Areal prägenden Graben- und Gewässerstrukturen gesichert. Zwar findet zum Teil eine Verlegung der die Fläche durchziehenden Gräben statt (siehe Unterpunkt Wasser dieses Kapitels), diese werden jedoch an die Ränder des Plangebiets verlegt. Dies hat einerseits wasserwirtschaftliche Gründe, trägt aber auch zur verbesserten Wahrnehmbarkeit und Fassung des Plangebiets bei. Zusammen mit begleitenden, ebenfalls in Form öffentlicher Grünflächen festgesetzter Gewässerrandstreifen entsteht so eine das Gebiet umschließende Grüneinfassung.

Von einer darüberhinausgehenden Ausbildung einer gebietsumlaufenden Schutzpflanzung wird im Planfall abgesehen:

- In Richtung Norden grenzen zwar aktuell noch landwirtschaftliche Flächen an, es ist jedoch langfristig vorgesehen, die Siedlungsentwicklung in diese Richtung fortzuführen. Den hier bestehenden landwirtschaftlichen Weg mit einzelnen Baumbeständen hält die Gemeinde für ausreichend, um eine landschaftstypische Abgrenzung herzustellen bzw. beizubehalten.
- In Richtung Osten bestehen entlang der *Westmarkstraße* schon heute Wohnnutzungen. Hier grenzt das Plangebiet nicht an den offenen Landschaftsraum an, so dass kein Bedarf für eine Schutzpflanzung besteht. Die hier vorhandenen Grünstrukturen liegen innerhalb privater Hausgartenflächen. Es ist davon auszugehen, dass diese auch zukünftig erhalten bleiben, wenngleich dies außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Gemeinde liegt.
- In Richtung Süden wird eine bestehende Baumreihe (Eichen und Erlen) erhalten und als private Grünfläche festgesetzt. Zulässig sind lediglich Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Baumbeständen, Abgänge sind zu ersetzen. Zudem wird das Gebiet hier von einem Graben – Gewässer II. Ordnung begrenzt, der darüber hinaus mit einem 10 m breiten Räumstreifen versehen ist. Anpflanzungen innerhalb des Räumstreifens sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig. Eine darüberhinausgehende Eingrünung hält die Gemeinde nicht für zielführend, da mit dem Graben und dem breiten, verbleibenden Grünstreifen eine ebenfalls landschaftsbildtypische, klare Einfassung des Gebiets vorgenommen wird, die den heute schon bestehenden Strukturen entspricht. Mit dem zum Erhalt festgesetzten Grünbestand innerhalb der heutigen Wegeparzelle als öffentliche Grünfläche wird eine aus Blickrichtung Süden wahrnehmbare Grünachse erhalten.
- In Richtung Westen wird das Plangebiet ebenfalls über Gräben einschließlich Gewässerrandstreifen abgegrenzt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegen hier Grünlandflächen, die im Wesentlichen für eine (Hobby-)Tierhaltung der benachbarten Resthöfe genutzt werden. Die Wohnlagen an der *Ostendstraße* stellen sich im Gegensatz zur geplanten Bebauung des Wohngebiets als deutlich aufgelockerter und durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt dar. Das Nebeneinander von (größeren) Baukörpern, hofnahen Gehölzstrukturen und kleinen Weideflächen soll auch zukünftig erhalten bleiben, weshalb das geplante Wohngebiet auch nicht bis an die *Ostendstraße* herangeführt wird.
- Aus diesem Grund erkennt die Gemeinde jedoch auch keine Notwendigkeit, in diese Blickrichtung eine Schutzpflanzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Mit der Festsetzung der Grabenfläche findet eine klare, räumliche Trennung zwischen „altem“ und „neuem“ Gebiet statt. Es entsteht ein Übergang zwischen den modernen Wohnnutzungen des Plangebiets und den traditionell geprägten Bestandslagen, der sich gerade durch das Nebeneinander der unterschiedlichen Strukturen auszeichnet. Das Plangebiet grenzt so auch nicht direkt an die offene Kulturlandschaft, die erst westlich der *Ostendstraße* beginnt.

Abb. 13 Gliedernde Grünbestände und Gewässerzüge des Plangebiets und der Umgebung



Kartengrundlage, Luftbild LGLN 2017

Zwar wird sich das Landschaftsbild in Folge der Planung verändern, es wird jedoch keine solche Erheblichkeit erkannt, dass dies der Planung grundsätzlich entgegensteht. Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Baumerhalt und den das Gebiet begrenzenden Grabenstrukturen werden Maßnahmen vorgesehen, die aus Sicht der Gemeinde einen guten Übergang zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen schaffen. Insbesondere in Richtung der *Ostendstraße* entsteht ein gestaffelter Übergangsbereich zwischen neuen Bauformen, den tradierten, dörflich geprägten Wohnlagen und der dann weiter westlich anschließenden Kulturlandschaft.

Die Gemeinde gewichtet die Entwicklung geeigneter Wohnbauflächen ob der weiterhin anhaltenden, hohen Nachfrage und der aufgrund ihre Nähe zu den zentralen Lagen und Einrichtungen der Gemeinde sehr guten Eignung der Fläche höher, als die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

**Minimierung/
Ausgleich/Ersatz**

Die Planung berührt aufgrund der ermöglichten Versiegelung insbesondere die Bodenfunktionen. Gemäß der vorgenommenen Wertung 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.

Seitens des Vorhabenträgers stehen für die Umsetzung des Ausgleichs Flächen im Ortsteil Elisabethfehn zur Verfügung. Es handelt sich um das 97/9, Flur 16, Gemarkung Barbel. Es ist vorgesehen, auf den Flächen mesophiles Grünland (feucht) (GMF) zu entwickeln. Das Aufwertungspotential von insgesamt 66.234 Wertpunkten wurde mit Schreiben vom 12.01.2018 vom Landkreis Cloppenburg bestätigt.

Abb. 14 Lage der Kompensationsfläche



Luftbild: Geoinformationssystem der Gemeinde BarBel 2019

Eine genaue Ermittlung der Höhe des ausgelösten Eingriffs und dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf ist im Umweltbericht erfolgt.

Mit Blick auf die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe löst die Planung entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichtes ein bilanzielles Wertdefizit aus, insbesondere wegen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche sowie die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Das Kompensationserfordernis von insgesamt 57.151 Wertpunkten kann innerhalb der benannten Fläche realisiert werden. Es stehen ausreichend Wertpunkte zur Verfügung, um die Planung vollständig zuzuordnen.

Der Lebensraumverlust des Kiebitzes wird im Zuge der vorgesehenen Entwicklung der Ersatzfläche ebenfalls ausgeglichen. Im Bereich der Ersatzfläche wird mesophiles Grünland entwickelt und extensiv bewirtschaftet. Es wird ein Bewirtschaftungsregime vorgesehen, das den Erfordernissen des Wiesenvogelschutzes entspricht. Gehölzbestände an der nördlichen Grenze des Plangebiets, die die Habitataignung der Fläche für den Wiesenvogelschutz behindern, werden im Zuge der Entwicklung beseitigt. Die Herrichtung der Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Die benannte Fläche ist in Besitz eines privaten Vorhabenträgers, der die Realisierung des Plangebiets beabsichtigt. Sie steht kurzfristig zur Verfügung, so dass die vorgesehenen naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen zeitgerecht umgesetzt werden können. Die Gemeinde wird über einen städtebaulichen Vertrag sowie eine grundbuchliche Absicherung die Zuweisung der Maßnahme und deren dauerhafte Bewirtschaftung als Kompensationsfläche sicherstellen.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele. Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

■ **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. Auch zu landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen werden ausreichende Abstände eingehalten (siehe Kapitel 3.1). Es ist daher nicht mit dem Auftreten

negativer Beeinträchtigungen für die potentiellen Bewohner oder Anlieger des Plangebiets zu rechnen.

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

Die Planung löst keine Beeinträchtigungen für Sach- und Kulturgüter aus. Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5). Es werden keine Suchräume für schutzwürdige Böden oder sonstige Naturdenkmale überplant.

■ **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.

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

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Anlagen und Einrichtungen, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

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

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

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird diese der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Plangebiet wird als gering⁶ angegeben.

Bauwirtschaft

6 Nibis-Kartenserver, LBLG Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 - Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises wird das Areal als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ausweisung als Vorsorgegebiet der Landwirtschaft steht der Entwicklung nicht automatisch entgegen. Das RROP fordert, nichtlandwirtschaftliche Planungen und Maßnahmen nach Möglichkeit auf Bereiche außerhalb der Vorsorgegebiete zu beschränken. Allgemein gilt für Vorsorgegebiete, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Abstimmungsgebot).

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. Die Fläche eignet sich aus gemeindlicher Sicht sehr gut für eine entsprechende großflächige Entwicklung. Baulücken und Nachverdichtung bieten aktuell keine Möglichkeiten, die erforderliche Zahl von Grundstücken für die nachgefragten Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Die Entwicklung des Wohngebiets erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Im Zuge der Planung eine andere Gebietsabgrenzung – insbesondere weiter in Richtung Norden, bis an den heutigen Siedlungsrand angrenzend – ist aktuell nicht möglich. Es zeigte sich, dass in diesem Bereich von den ebenfalls privaten Flächeneigentümern aktuell kein Interesse an der Entwicklung von Bauland besteht, insbesondere auch aus landwirtschaftlichen Gründen. Hier wird eine ackerbauliche Weiternutzung der Flächen entsprechend dem heutigen Zustand angestrebt und von der Gemeinde mitgetragen.

Für alle innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen besteht hingegen eine Entwicklungsabsicht der Eigentümer. Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte wegen des Wegfalls der landwirtschaftlichen Flächen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Überplanung der Flächen nicht zu Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe, etwa hinsichtlich der bewirtschafteten Gesamtflächengröße, führt.

Ein von der Landwirtschaftskammer erstelltes Geruchsgutachten zeigt, dass im Umfeld des Plangebiets zwar tierhaltende Betriebe existieren, diese jedoch in solcher Entfernung zum Plangebiet liegen, dass hier keine Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche zu erwarten sind. Auch für die Betriebe sind damit keine Beeinträchtigungen durch ein weiteres Heranrücken von Wohnnutzungen an ihre Hofstellen zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe werden nicht eingeschränkt, auch, da diese bereits heute die hofstellennahen Wohnnutzungen berücksichtigen müssen, die näher als das jetzige Plangebiet liegen.

Auch für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Vorgesehen ist die Entwicklung von mesophilem Grünland auf Flächen, die sich bislang als Grasacker auf Moorboden bzw. Grasacker auf Tiefkultur darstellten. Bei der ökologischen Aufwertung von Grünlandflächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung dieser Bereiche – mit gewissen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsintensität – weiter möglich. Es können sich somit zwar Veränderungen für die Landwirtschaft einstellen, die jedoch nicht als erheblich bewertet werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft werden von der Gemeinde hinter dem Ziel der Wohnraumentwicklung zurückgestellt.

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

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

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

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

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

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der gesamten Gemeinde Barbel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Dabei ist auch eine differenzierte Nachfrage zwischen den einzelnen Ortsteilen festzustellen.

Bauplätze werden ortsteilbezogen nachgefragt und häufig nicht im gesamten Barßeler Gemeindegebiet gesucht. Mit der Planung wird Sorge dafür getragen, die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der Nachfrage entsprechend auf alle Ortsteile zu verteilen. So erfahren auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen eine gleichmäßige Auslastung und werden langfristig gesichert.

Die Entwicklungsfläche im Ortsteil Barßelermoor-Ost weist eine hohe räumliche Nähe zu den zentralen Ortslagen der Gemeinde auf. Das Schulzentrum, Kindergärten, Sporteinrichtungen, aber auch das Rathaus, gesundheitliche Einrichtungen oder Nahversorgungsmöglichkeiten können auf kurzen Wegen erreicht werden. Schon mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans, die das Plangebiet sowie darüber hinaus reichende Flächen als Wohnbauflächen darstellt, verdeutlicht die Gemeinde die Absicht, die Flächen westlich der *Westmarkstraße* als großflächiges Wohngebiet zu entwickeln. Die Nähe zu allen zentralen Einrichtungen der Gemeinde ist dabei ein wesentliches Argument für die Nutzung als Wohnbauland. Flächen vergleichbaren Umfangs, die eine ebenso gute Erreichbarkeit all dieser Nutzungen bieten, bestehen derzeit nicht. Aus Sicht der sozialen Infrastruktur weist das Plangebiet eine hohe Eignung auf.

Technische Ver- und Entsorgung

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

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Die Leitungen können in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht werden. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, über natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Mit Schreiben vom 03.06.2019 weist der Landkreis Cloppenburg darauf hin, dass für die Brandbekämpfung eine Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunden (800 l/min) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Mit dem OOWV konnte daraufhin ein hydraulischer Abgleich der Löschwassermengen während des Verfahrens nicht abgestimmt werden. Der OOWV behält sich Sicherheiten von rd. 50 % vor und kann nur Hydranten mit einer Leistung von 24m³/h beliefern. Laut einem Telefonat mit dem OOWV sollen über Hydranten an der Westmarkstraße zwar 56 m³/h verfügbar sein. Es wird jedoch hier vom OOWV unter Berücksichtigung von Sicherheiten auch nur eine Bereitstellung von 48 m³/h garantiert. Aus diesen Gründen wird das Erfordernis gesehen, im Plangebiet in Verbindung mit den Regelungen zur Oberflächenentwässerung und im Rahmen der Ausbauplanungen bei Bedarf zusätzlich einen Löschwasserbrunnen vorzusehen. Die Belange des Brandschutzes sind damit berücksichtigt.

- 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.
- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.
- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist davon auszugehen, dass bei einem üblichen Ausbau im Straßenseitenraum hinreichende Flächen für die Abholung der Mülltonnen zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Ringerschließung ermöglicht i. d. R. eine direkte Anfahrbarkeit aller Grundstücke für die Müllabfuhr. Lediglich im Bereich der Stichstraßen ist es erforderlich, dass

Abfallbehälter zur Leerung bis an die nächste Straße gebracht werden, da die Stichwege keine Wendemöglichkeiten für große Müllfahrzeuge bieten. Im Bereich des südwestlichen Stichweges, über den voraussichtlich bis zu fünf Grundstücke erschlossen werden können, wird daher im Bereich der Haupterschließung eine Aufweitung der Verkehrsparzelle von 7 auf insg. 10 m berücksichtigt. Damit steht hier ausreichend Raum zur Verfügung, um im Ausbau Platz für einen Mülltonnenstellplatz oder ähnliches zu berücksichtigen. Im Bereich der übrigen Stichstraßen ist dies nicht erforderlich, da hier lediglich ein oder zwei rückwärtige Grundstücke erschlossen werden.

- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der Ausbauplanung geprüft und umgesetzt. Für die Einrichtung einer Pumpstation wird im Bereich des östlichen Regenrückhaltebeckens ein entsprechender Platz berücksichtigt und per textlicher Festsetzung sichergestellt, dass die Errichtung innerhalb der Fläche zulässig ist.

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.

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

Altlasten

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

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Bei frühzeitiger Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Bergbau

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

Rohstoffvorkommen

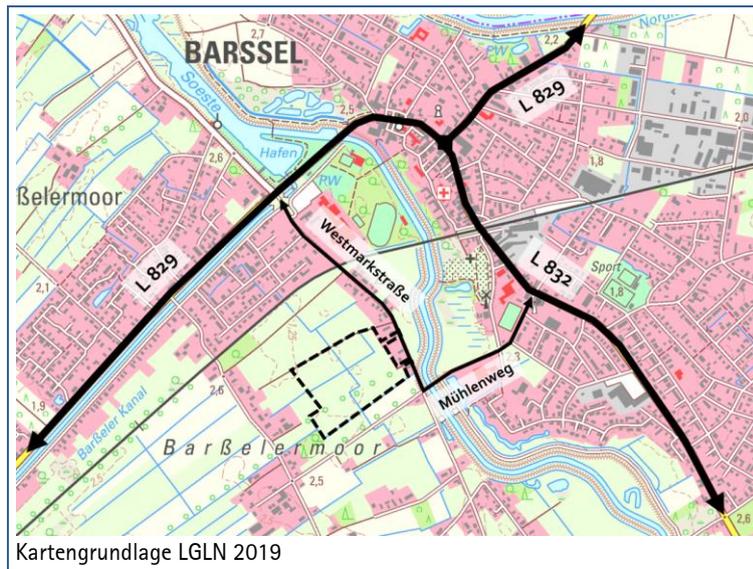
Nicht im Plangebiet vorhanden.

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

Externe Erschließung

Das Gebiet ist verkehrsgünstig gelegen. Der dem Plangebiet nächstgelegene Nahverkehrshaltepunkt ist die Bushaltestelle an der Soestebrücke. Weitere Busverbindungen befinden sich im Bereich des nördlich gelegenen Schulzentrums sowie in den zentralen Ortslagen.

Abb. 15 Externe Erschließung des Plangebiets



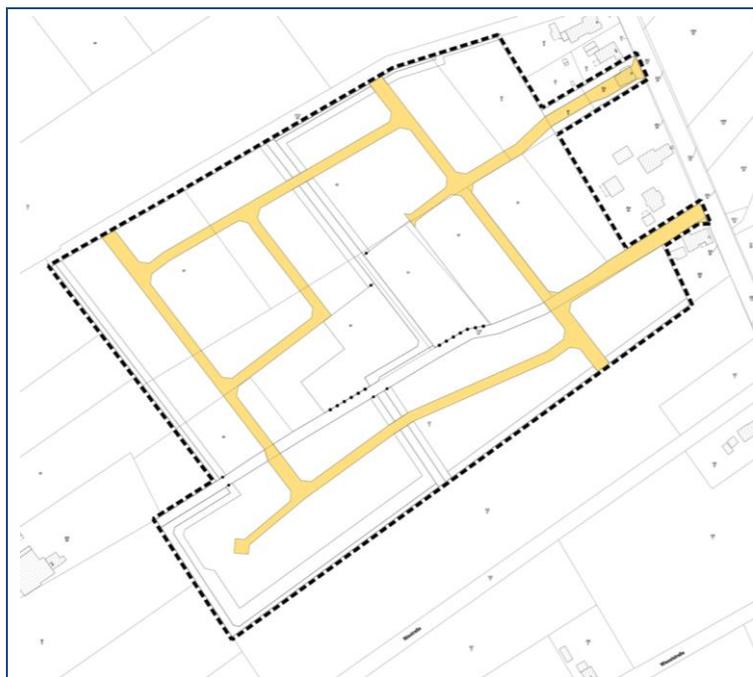
Über die östlich gelegene *Westmarkstraße*, eine Gemeindestraße, können sowohl der Ortskern Barßels als auch die umliegenden überörtlichen Straßen (L 829 / L 832) problemlos angefahren werden.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über neu herzustellende Planstraßen. Diese werden über zwei neu zu schaffende Anbindungspunkte an die *Westmarkstraße* angebunden. Im Norden verläuft die Erschließung über ein ehemals bebautes Grundstück (*Westmarkstraße 15*), das jedoch zwischenzeitlich geräumt wurde. Die Verkehrsparzelle weitet sich zur *Westmarkstraße* auf, um eine sichere Anbindung herstellen zu können. Es ist sichergestellt, dass ausreichend große Einmündungsradien (10 m) hergestellt werden können, die für eine sichere und leichte Zufahrt in das Gebiet – auch für größere Fahrzeuge – benötigt werden.

Die südliche Anbindung erfolgt im Bereich einer schon heute vorhandenen landwirtschaftlichen Wegeparzelle. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist hier bis zur Aufmündung auf den internen Erschließungsring breiter (rd. 10–11 m) festgesetzt, da sich in dem Bereich mehrere schützenswerte Bäume befinden. Die Parzelle wurde daher so abgegrenzt, dass geeignete Erschließungsbreiten realisiert werden können und gleichzeitig innerhalb der Verkehrsparzelle auch ein Baumerhalt vorgesehen werden kann. Plangebietsintern ist ein Haupteerschließungsring vorgesehen, der im westlichen Plangebiet noch von einer weiteren, untergeordneten Ringstraße ergänzt wird.

Abb. 16 Geplante interne Erschließung



Für die Verkehrsflächen wird eine Ausbaubreite von 7,0 m vorgesehen. Diese ist ausreichend, um einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen den Verkehrsteilnehmern zu ermöglichen. Zudem lässt die Ausbaubreite auch die Anlage von z. B. straßenbegleitenden Stellplatzflächen oder Verkehrsgrün zu. Die detaillierte Ausbauplanung erfolgt unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans.

Von der Haupteerschließungsbreite von 7 m wird punktuell abgewichen. In den Übergangsbereichen zu den nördlich und südlich gelegenen Flächen, die in einer langfristigen Entwicklungsperspektive entsprechend der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans auch einer Bebauung zugeführt werden sollen, sind Aufweitungen der Verkehrsfläche auf 10 m vorgesehen. Damit können die Übergangsbereiche zwischen den Gebieten flexibel gestaltet werden, was zukünftige Planvorhaben vereinfacht. Die nördliche Zufahrtsstraße zwischen *Westmarkstraße* und dem internen Erschließungsring weist eine Breite von 8 m auf, um einen bis ins das Gebiet hineinreichenden Fuß- und Radweg anlegen zu können.

Um die Erschließung aller Grundstücke auch bei größeren Baufeldtiefen sicherzustellen, werden abgehend von der Haupteerschließung zwei kleinere Stichwege mit 5 m bzw. 6 m vorgesehen. Der größere Stichweg im Südwesten mündet zudem in einem kleinen Platz von 10x10 m. Da dies nicht für ein Befahren mit Müllfahrzeugen ausreicht, wird die angrenzende Haupteerschließungsstraße ebenfalls auf 10 m aufgeweitet, so dass hier genügend Raum für z. B. die Aufstellung von Mülltonnen vorgehalten wird. Die Details finden in der Ausbauplanung Berücksichtigung und erfordern keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan

Eigenständige Fuß- und Radwege werden nicht festgesetzt. Es steht in den Verkehrspartellen ausreichend Raum zur Verfügung, um sichere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vorzuhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist darüber hinaus zulässig, bei Bedarf weitere Wege einzurichten, so dass kurze Wege für den nicht motorisierten Verkehr hergestellt werden können.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Wegeparzelle wird bewusst nicht für die Erschließung des Gebiets herangezogen. Der Aufmündungspunkt auf die *Westmarkstraße* liegt ungünstig kurz hinter einer Kurve, so dass die Gemeinde hier zugunsten der Verkehrssicherheit auf die Herstellung einer Zufahrt verzichtet.

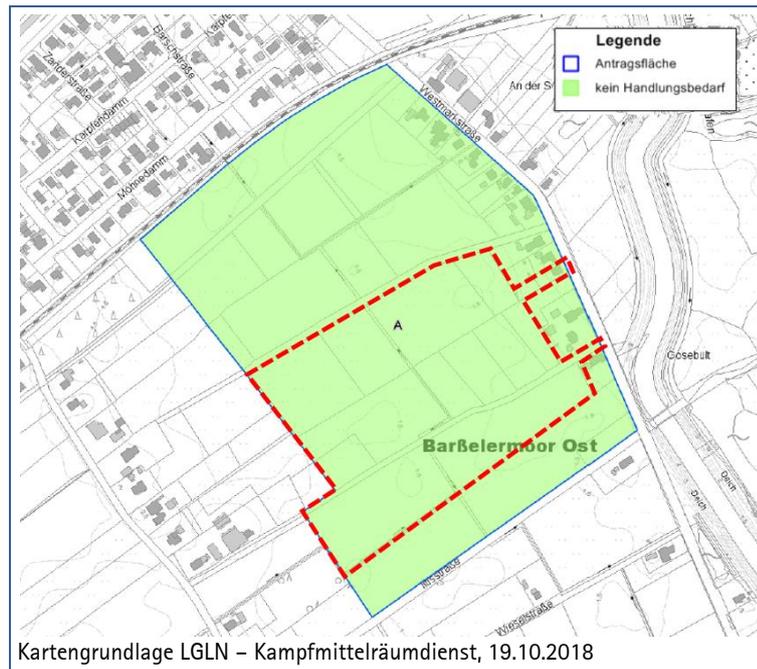
Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine problemlose interne Erschließung des Gebiets unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbewegungen sichergestellt.

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

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung schlägt regelmäßig eine kostenpflichtige Gefahrenforschung vor, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Eine entsprechende Auswertung wurde von der Gemeinde beantragt.

Abb. 17 Ergebniskarte der Luftbildauswertung (Auszug)



Mit Schreiben vom 22.05.2019 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Kampfmittelbeseitigung mit, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung im Gebiet vermutet wird. Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen ist daher jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Planzeichnung.

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)

Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Lediglich innerhalb des eingedeichten Bereichs entlang der Soeste (östlich angrenzend) sind Überschwemmungsgebiete als Verordnungsflächen festgesetzt.

Abb. 18 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umfeld des Plangebiets⁷

Die Soeste verläuft in diesem Teil eingedeicht, so dass die Überschwemmungsgebiete sich auf die unmittelbaren Uferlagen beschränken. Die Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

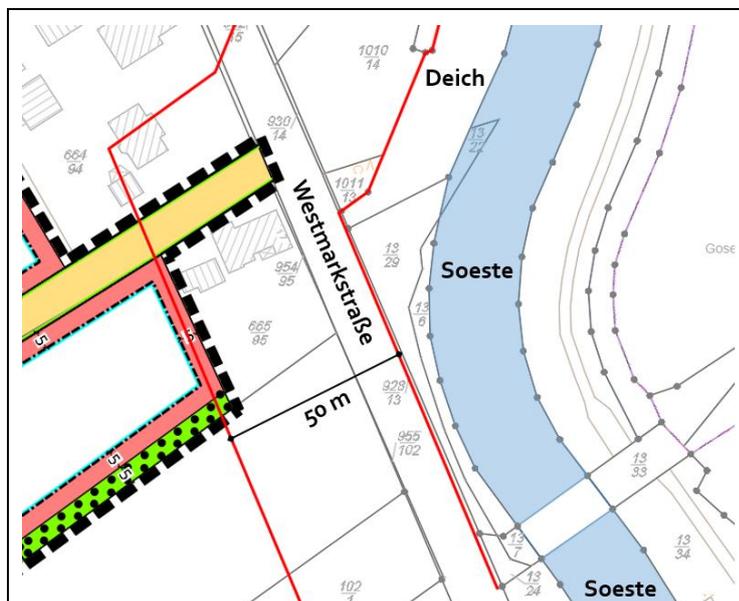
Deichschutz

Gemäß Niedersächsischem Deichgesetz (NDG) dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, führt das NDG aus, dass diese nur mit Erlaubnis der Deichbehörde

⁷ Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.) / Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (2018): UESG-Verordnungsflächen NDS

nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden dürfen. Eine ggf. erforderliche Erlaubnis wird im Zuge der Ausbauplanungen beantragt.

Abb. 19 50-m Deichschutzabstand



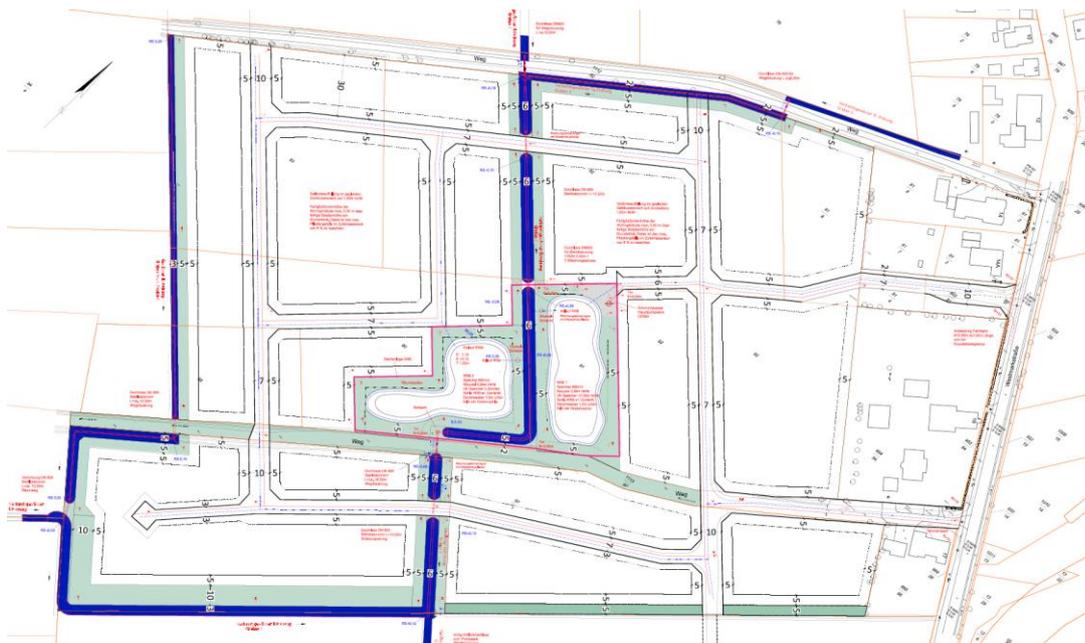
Die landseitige Deichgrenze verläuft in dem am Plangebiet am nächsten kommenden Abschnitt entlang der Parzellengrenze der *Westmarkstraße*. Alle überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs liegen außerhalb des benannten 50 m-Abstands.

Lediglich der Bereich der Gebietszufahrt, der schon heute als landwirtschaftlicher Weg sowie Grundstückszufahrt ausgebaut ist, befindet sich innerhalb dieses Abstands.

Oberflächenentwässerung

Da die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang unbebauten Plangebiets ermöglicht, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang über eine natürliche Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich. Es gilt, sowohl das auf den Grundstücks-, als auch den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser geordnet in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Hierzu wird begleitend zum Planverfahren ein Oberflächenentwässerungskonzept von einem Fachbüro erstellt, das geeignete Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser aufzeigt.

Abb. 20 Auszug aus der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Büro Addicks, Stand 01.03.2019)



Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, B-Plan Nr. 103, Erschließung eines Wohngebiets / Niederschlagsentwässerung

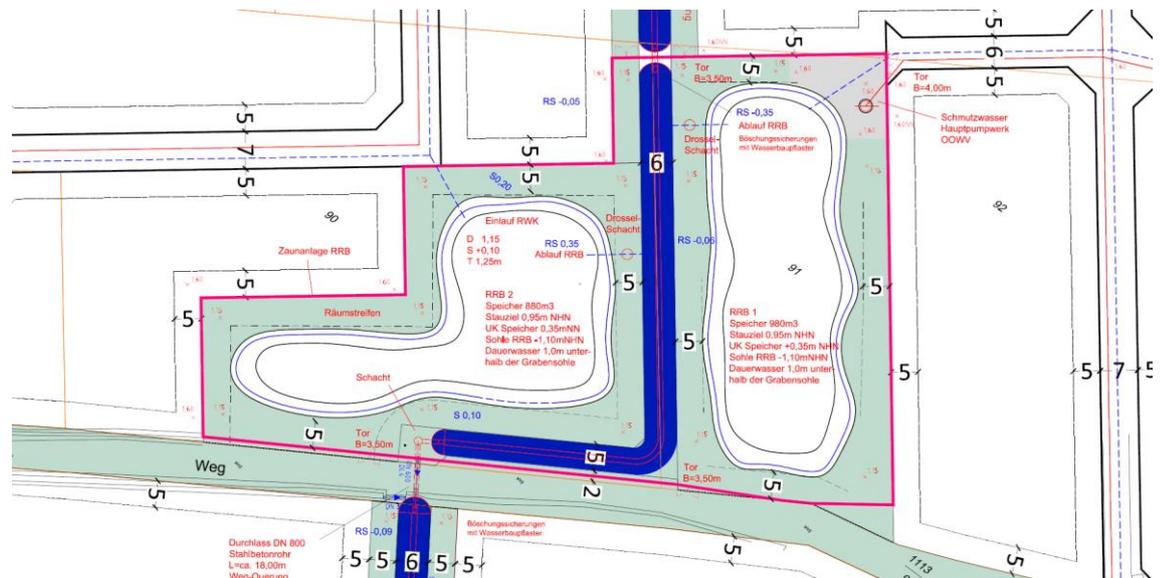
Es ist vorgesehen, das auf den Baugrundstücken und den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und zwei zentral im Plangebiet gelegenen Rückhaltebereichen zuzuführen. Diese sind östlich und westlich des mittig das Gebiets durchquerenden Grabens (Gewässer III. Ordnung) vorgesehen und im Bebauungsplan als öffentliche

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ gesichert. Die Aufteilung auf zwei Becken erfolgt, um eine abschnittsweise Umsetzung zu ermöglichen und um das Regenwasser nicht technisch aufwändig unter dem das Gebiet teilenden Graben hindurchführen zu müssen.

Aus den Becken soll eine gedrosselte Einleitung in das angrenzende Gewässer III. Ordnung erfolgen, über das dann in Richtung Südosten eine Ableitung zur Soeste erfolgt. Es ist eine Kapazität von 880 bzw. 980 m³ pro Becken vorgesehen. Dabei werden auch Kapazitäten für die bestehende Bebauung an der *Westmarkstraße* berücksichtigt. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sollen zukünftig zum Teil mit an das Entwässerungssystem angeschlossen werden, da in Teilen Grabenstrukturen aufgehoben werden, über die bislang die Entwässerung erfolgte. Die entsprechenden Flächen, Beckenkapazitäten und technischen Anschlussmöglichkeiten können mit dem gewählten Entwurf geschaffen werden.

Im Zuge der Gebietserschließung und Vorbereitung der Bauplätze ist von einer Auffüllung der Baugrundstücke auf 1,6 m üNN auszugehen, was dem Niveau der umliegenden Bauflächen entspricht. Die detaillierte Abstimmung über die weiteren technischen Anforderungen, zulässigen Einleitungsmengen und ähnliches erfolgt im Rahmen der Ausbauplanungen sowie in den zu stellenden wasserrechtlichen Anträgen. Das grundlegende Konzept wurde mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg (UWB) abgestimmt.

Abb. 21 Detail der geplanten Regenrückhaltebecken (Büro Addicks, Stand 01.03.2019)



Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, B-Plan Nr. 103, Erschließung eines Wohngebiets / Niederschlagsentwässerung

Im Zuge der technischen Gebietserschließung ist – ebenfalls in Abstimmung mit der UWB sowie der Friesoyther Wasseracht als zuständigem Unterhaltungsträger – vorgesehen, einige derzeit noch durch das Plangebiet verlaufende Gräben so zu verlegen, dass sie zukünftig am Plangebietsrand liegen (siehe hierzu auch Kapitel 3.7 – Wasser). Dies ermöglicht eine verbesserte Gewässerunterhaltung und trägt dazu bei, dass die Gewässer an nur wenigen Stellen gequert werden müssen. Es bleibt damit sichergestellt, dass das Oberflächenwasser der heutigen Anlieger an der *Westmarkstraße* im bisher genehmigten Umfang über die neu zu schaffenden Gräben abgeleitet wird.

Die Belange der Oberflächenentwässerung finden Berücksichtigung. Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, die ansonsten erheblichen Beeinträchtigungen für den natürlichen Wasserhaushalt weitgehend aufzuheben. Die Gemeinde erachtet die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers an dieser Stelle für geeigneter, als die aus ökologischer Sicht vorzuziehende Versickerung des Wassers auf den Baugrundstücken. Das Plangebiet liegt vergleichsweise tief und damit grundwassernah, was die Versickerung bereits erschwert. Aufgrund der tiefen Lage ist jedoch auch ein zuverlässiges und leistungsfähiges Ableitungssystem für das Oberflächenwasser erforderlich, was mit den vorgesehenen technischen Maßnahmen geschaffen wird.

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 Eigentumbildung den (Miet-) Wohnungsmarkt der gesamten Gemeinde, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

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 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, von Einzel- bzw. Doppelhäusern geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist.

Es ist lediglich die Ausbildung **eines Vollgeschosses (1)** zulässig. In Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Realisiert werden können sowohl typische, eingeschossige Siedlungshäuser, auch mit ausgebauten Dachgeschossen, aber auch die in jüngerer Zeit häufig nachgefragten sog. Stadtvillen, die typischerweise Staffelgeschosse ausbilden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf **maximal 50 cm** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, das zu Problemen bei der Entwässerung und der Anbindung der Zufahrten an die fertigen Erschließungsstraßen führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die **Firsthöhe (FH)** wird auf **max. 9,0 m** begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die ortstypische Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der Grundstücksgrenze (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauweise

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

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **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 dem Straßenbild zuträglich ist. Es entsteht eine offene, durchgrünte Vorgartenlandschaft. In den rückwärtigen Gartenbereichen stellt der Abstand der Baugrenzen von 5 m zu allen angrenzenden Flächen sicher, dass ein zu dichtes Heranbauen an die Gewässerrandstreifen und die Flächen für den Gehölzerhalt ausgeschlossen ist. Punktuell werden leicht abweichende Abstände eingehalten, um zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume vor einem zu dichten Heranrücken neuer Baukörper zu schützen.

Straßenverkehrsflächen

Die internen Erschließungsstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** mit einer Breite von i. d. R. 7,0 m festgesetzt. Hiermit steht im Ausbau genügend Raum für die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße zur Verfügung. Auch Stellplätze oder Verkehrsgrün können problemlos untergebracht werden. Punktuell sind Aufweitungen auf bis zu 10 m vorzufinden (siehe Kapitel 3.9). Eine detaillierte Ausbauplanung erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans.

Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung werden zwei **öffentliche Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“** festgesetzt. Sie befinden sich zentral im Plangebiet sind mit den Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzepts abgestimmt. Anfallendes Oberflächenwasser, das aufgrund der neu entstehenden Versiegelung nicht wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern kann, wird über Leitungen in den Straßenflächen den Becken zugeführt, hier zurückgehalten und gedrosselt in den angrenzenden Graben (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet. Da die Querung des Grabens mit Regenwasserleitungen nur mit hohem Aufwand möglich ist, wird je ein Becken östlich und westlich des Grabens vorgesehen. Innerhalb der Flächen sind alle für die Regenrückhaltung erforderlichen baulichen Maßnahmen zulässig (siehe textliche Festsetzung § 6.1).

Begleitend zu den offenen, klassifizierten Gräben innerhalb des Plangebiets werden beidseitig öffentliche Grünflächen mit der **Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** mit einer Breite von 5,0 m (entlang Gewässern III. Ordnung) bzw. 10 m (entlang Gewässern II. Ordnung im Südwesten des Plangebiets) festgesetzt. Zulässig ist die Anlage von Unterhaltungswegen sowie von Fuß- und Radwegen, sofern dies der Bewirtschaftung nicht entgegensteht. Sofern dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist und die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie der Unterhaltungsverband zustimmen, sind auch Absenkungen des Randstreifens zugelassen, um das Retentionsvolumen des Gewässers im Falle von hohen Wasserständen zu erhöhen (siehe textliche Festsetzung § 6.2).

Als weitere öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Grünanlage“** wird die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges gesichert, die das Plangebiet durchquert. Innerhalb der Parzelle finden sich Baum- und Strauchbestände, die durch die Aufnahme in den Bebauungsplan erhalten werden. Punktuell wird die Grünflächenfestsetzung über die heutigen Parzellengrenzen hinausgeführt, um die überwiegende Zahl der Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Fläche zu erfassen und so zu sichern. Zudem kann der bestehende Weg bei Bedarf ausgebaut werden (siehe textliche Festsetzung § 6.3).

Im Bereich der nördlichen Zufahrt wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“** festgesetzt. Dies stellt sicher, dass die neu anzulegende Erschließungsstraße nicht unmittelbar an die heutigen Wohnlagen angrenzt und bietet darüber hinaus für ggf. zukünftig erforderlich werdende Anpassungen Spielräume.

Private Grünflächen

Am südöstlichen Plangebietsrand wird eine bestehende Baumreihe als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumerhalt“** in den Bebauungsplan aufgenommen und so langfristig gesichert (siehe textliche Festsetzung § 7).

Einzelbäume zum Erhalt

Begleitend zur öffentlichen Grünfläche „Grünanlage“ stehen einzelne Bäume (Eichen und Erlen) außerhalb der Wegeparzelle. Für eine Teilfläche südlich der Grünanlage konnten diese über eine punktuelle Aufweitung der öffentlichen Grünfläche mit erfasst werden. Bei anderen Baumstandorten stellt sich dies aus Sicht der Gemeinde nicht als zielführend dar. Zum Teil, im Bereich der Zufahrt auf die Westmarkstraße, handelt es sich auch um Baumstandorte auf der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Der Erhalt möglichst aller Bäume ist aus Gründen des

Kompensations- fläche

Landschaftsbild- und Naturschutzes von hoher Bedeutung. Um die Bäume außerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken dauerhaft zu erhalten, werden diese als **Einzelbäume zum Erhalt** ausgewiesen, so dass die zukünftigen Flächeneigentümer zum Erhalt der Bäume verpflichtet sind. Die Bäume stehen jeweils in Randlagen der Bauflächen und außerhalb der Baugrenzen, die auf den betroffenen Grundstücken zum Teil noch leicht versetzt wurden, um ausreichende Abstände zu den Bäumen zu erhalten (siehe textliche Festsetzung § 8).

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird einer Kompensationsfläche zugeordnet, die sich im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Die Sicherung der Fläche soll nicht über eine textliche Festsetzung vorgenommen werden, sondern erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags sowie einer grundbuchlichen Absicherung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Auf eine eigenständige Zuordnungsfestsetzung wird daher verzichtet. Die Kompensationsfläche und die dort umzusetzenden Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

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

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

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über dem in der textlichen Festsetzung § 4 angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 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 an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks. 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).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 (1) Nr. 14-16 BauGB).

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben II. bzw. III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig ist die Anlage von Wegen sowie von Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken. Abgrabungen und teilweise Absenkungen des Gewässerrandstreifens sind zulässig, sofern Sie mit der zuständigen Behörde und dem Unterhaltungsverband abgestimmt sind und der Erhöhung des maximalen Stauvolumens der Gewässer dienen (§ 9 (1) Nr. 15 + 16 BauGB).

§ 6.3 Zweckbestimmung: Grünanlage

In der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind neben dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen insbesondere Neuanpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen, Pflegemaßnahmen an den Grünbeständen sowie die Anlage von Wegen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: Baumerhalt

Innerhalb der privaten Grünflächen, die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind die bestehenden, standortgerechten und heimischen Laubgehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, die dem Schutz und Erhalt der Gehölze dienen sowie Maßnahmen, die der Verkehrssicherheit der angrenzenden Grundstücke dienen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, gradliniger Wuchs, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

§ 8 Einzelbaumerhalt

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume (Eichen und Erlen) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, gradliniger Wuchs, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerflächen – Die Lage der Wasserflächen wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Teilweise handelt es sich um mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmte Planungsstände zur Grabenverlegung. Zuständiger Unterhaltungsverband für die erfassten Gewässer II. und III. Ordnung ist die Friesoyther Wasseracht.

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

Hinweise

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 gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen,

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

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

Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	62.930
Straßenverkehrsfläche	11.290
Öffentliche Grünfläche (RRB)	6.720
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	5.790
Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	2.420
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	660
Private Grünfläche (Baumerhalt)	970
Gewässer: Gräben (nachrichtlich übernommen)	3.720
Gesamt	94.500

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
28.01.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
09.05.2019 – 04.06.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
09.05.2019 – 04.06.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
20.05.2019	Öffentlicher Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	§ 3 (1) BauGB



	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 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.

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

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird am Ende des Gesamtverfahrens ergänzt.
