

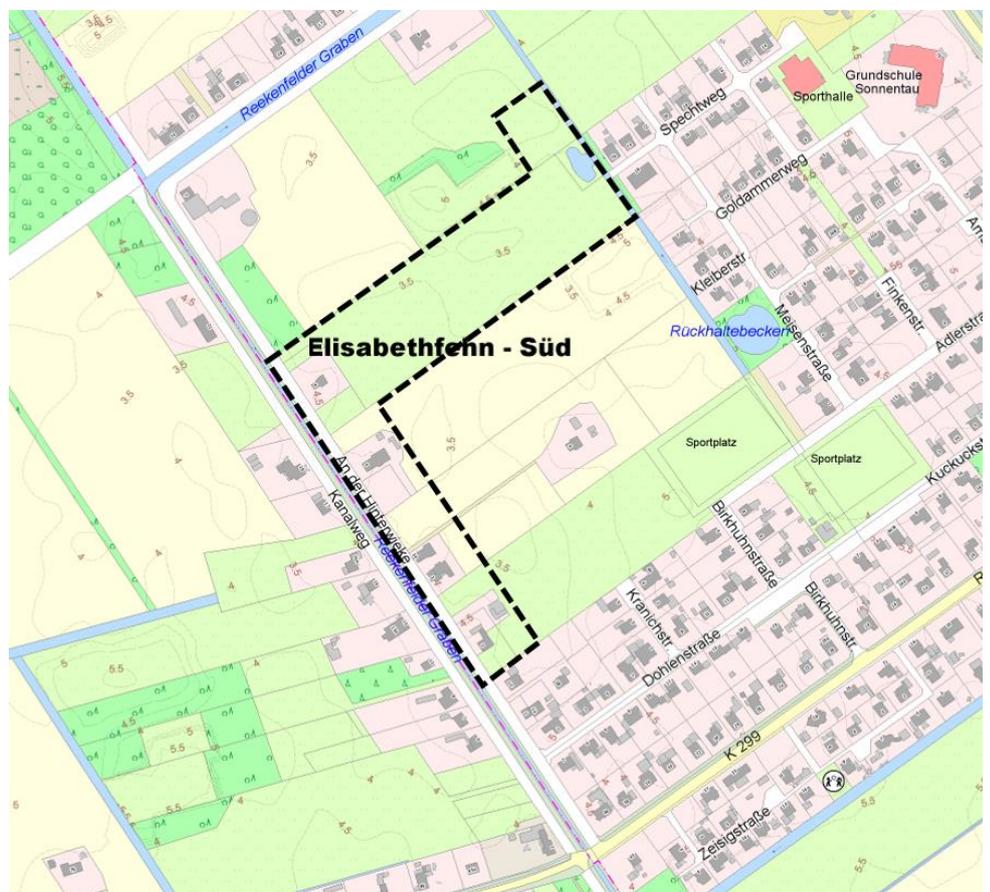
Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“



Bildquelle: LGLN 2019

Abschrift

Im Auftrag:



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

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).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	10
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	16
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	18
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	20
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	20
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	20
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	22
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	24
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	24
B	Zusammenfassende Erklärung.....	25

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Barbel sieht sich trotz mehrerer abgeschlossener und laufender Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland weiterhin mit einer sehr hohen ortsteilbezogenen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern konfrontiert. Nachdem ein im Jahr 2016 planungsrechtlich gesichertes Gebiet in Elisabethfehn-West heute fast vollständig vermarktet wurde, sollen neue Flächen in Elisabethfehn-Süd erschlossen werden. Der Ortsteil verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur; der Flächennutzungsplan weist langjährig Wohnbauflächen für eine potentielle Siedlungserweiterung aus. Eine dieser Flächen ist in gemeindlichem Besitz und soll nun erschlossen werden, um der Nachfrage kurzfristig zu begegnen.

Zusätzlich sollen Flächen, in denen bislang lediglich eine Außenbereichssatzung Wohnbebauung ermöglicht, in geregeltes Planungsrecht überführt werden. Aus Sicht einer langfristigen Gemeindeentwicklung sind schon heute ausreichende Möglichkeiten zu berücksichtigen, um weitere rückwärtige Lagen erschließen zu können.

Ziel

Ziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen. Aufgrund der Lage des Gebiets handelt es sich hierbei um eine neue verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sowie Flächen für die Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken in Form einer öffentlichen Grünfläche) sowie Gewässerrandstreifen (öffentliche und private Grünflächen).

Zur Bebauung werden Vorgaben über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Art der Bebauung und die maximal zulässigen Wohneinheiten getroffen. Entsprechend der im Umfeld bestehenden Strukturen sowie der gemeindetypischen Nachfrage sollen Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

Planerfordernis

Für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Die Flächen entlang *An der Hinterwieke* werden zwar von einer Außenbereichssatzung erfasst, womit jedoch nicht die gleiche steuernde Wirkung erreicht werden kann, wie mit einem Bebauungsplan. Zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan definierten Ziele einer geordneten Wohnbauentwicklung des Areals wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

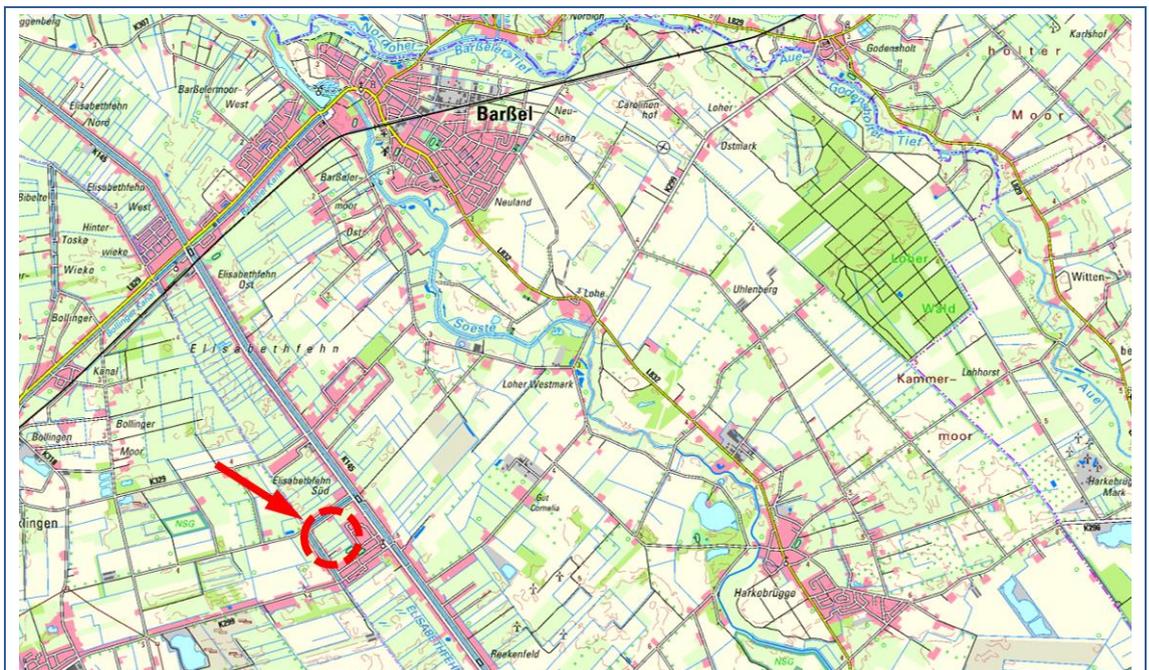
**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 17.04.2013 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Elisabethfehn-Süd“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Elisabethfehn-Süd und somit im südwestlichen Gemeindegebiet. Nordöstlich verläuft die K 145 und parallel dazu der Elisabethfehnkanal, südöstlich die K 299.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von Barbel



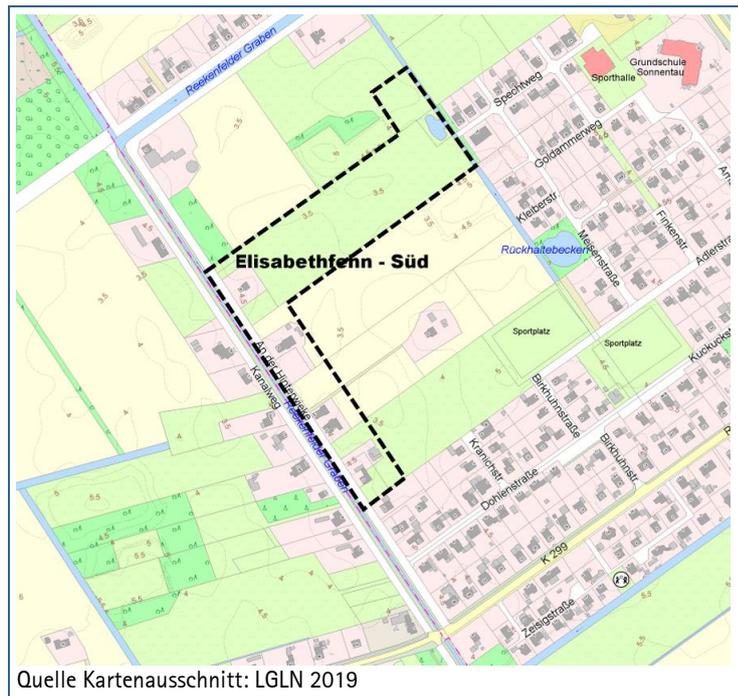
Quelle Kartenausschnitt: TK 25, LGLN 2019

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 50.260 m². Der Geltungsbereich des Plangebiets ist wie folgt begrenzt (alle Flurstücke in der Flur 32, Gemarkung Barbel):

- Im Norden entlang der südlichen bzw. der südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 13 und 12/6;
- Im Nordosten entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 19 und 36;
- Im Osten entlang der Nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 20/2 sowie entlang einer Parallelen im Abstand von 50 m zur nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3;
- Im Südosten entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 41/1
- Im Südwesten entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1.

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfenn-Süd“



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

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Barbel, Flur 32 umfasst:

3 (tlw.), 12/5, 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 20/1, 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 22/1, 22/2 (tlw.), 40/1 und 40/2 (tlw.).

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die einer Weiterentwicklung des gut erschlossenen und langjährig für Wohnbauzwecke genutzten Ortsteils Elisabethfenn-Süd dient, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden.

Die Gemeinde hat in der jüngeren Vergangenheit bereits Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet planungsrechtlich vorbereitet und in die Entwicklung gebracht. Hierbei handelt es sich sowohl um gemeindeeigene, als auch von Vorhabenträgern umgesetzte Planungen. Trotz dieses Angebots erreichen die Gemeinde weiterhin neue Anfragen nach Wohnbauflächen. Es ist daher beabsichtigt, ein weiteres Wohngebiet in Elisabethfenn-Süd auszuweisen. Dies dient auch der gleichmäßigen Weiterentwicklung aller Ortsteile, die nachfrageseitig gewünscht wird.

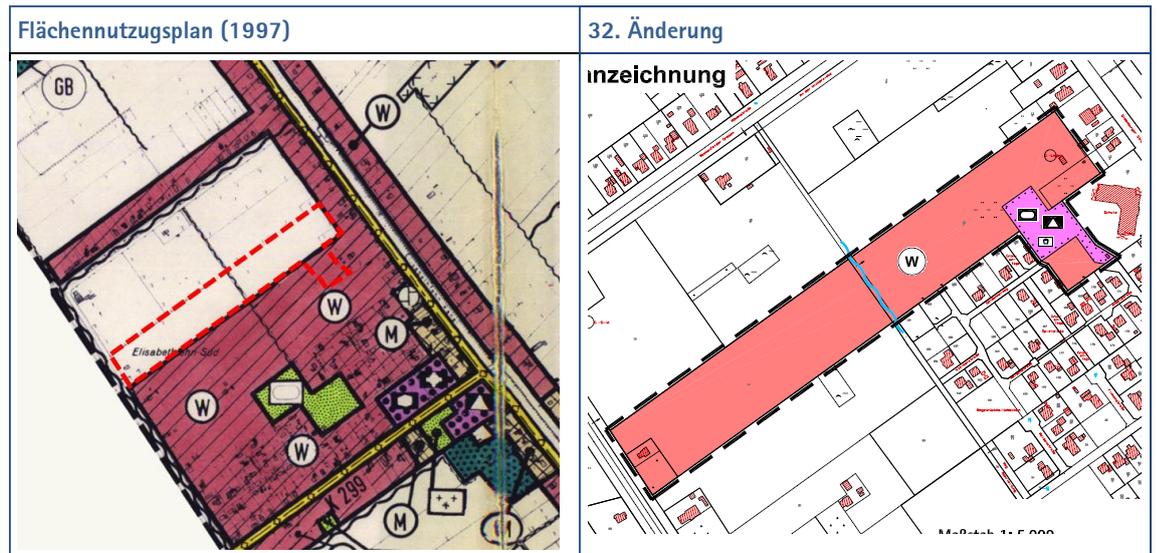
Neben der für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommenen Ausweisung als Vorsorgegebiet für Erholung nimmt das RROP keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet vor. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms werden in der Planung beachtet und stehen dem Planvorhaben somit nicht grundsätzlich entgegen.

Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel wird das Plangebiet seit der 32. Änderung des FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017, Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Abb. 3 Darstellung des Flächennutzungsplans



Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Die Flächen nordöstlich *An der Hinterwieke* sind in einer Tiefe von 50 m von einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB erfasst. Wohnbauvorhaben sind hier damit (eingeschränkt) möglich.

Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich und östlich grenzen Bebauungspläne an das Gebiet an.

- Im Norden liegt der Bebauungsplan Nr. 87 „Elisabethfehn – Süd (Sporthalle)“ aus dem Jahr 2008. In diesem werden sowohl öffentliche Nutzungen (Sporthalle an der Schule), aber überwiegend auch Wohnbauflächen festgesetzt. Der *Spechtweg* wird in diesem Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 7 m festgesetzt, der bis an das Plangebiet des B-Plans Nr. 94 heranreicht. Dieser Anbindungspunkt wird in der Aufstellung des neuen Plans berücksichtigt.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers des Gebiets erfolgt innerhalb eines Beckens, das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 94 liegt. Im B-Plan Nr. 87 ist es planungsrechtlich nicht gesichert. Das heute bestehende Becken wird überplant, das im benachbarten Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt und im neu geplanten Regenrückhaltebereich ein entsprechend größeres Volumen vorgesehen. Die Belange der Wasserwirtschaft bleiben berücksichtigt und werden in ihren Grundzügen nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 verändert.

- Im Westen grenzt der großflächige Bebauungsplan Nr. 7 „Elisabethfehn – Süd“ aus dem Jahr 1994 an. Dieser sichert den überwiegenden Teil der Wohnbaulagen des Ortsteils, bis über die K 299 hinaus. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 ergeben sich hier keine besonders zu berücksichtigenden Belange.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Elisabethfehn-Süd. Es kann im Norden über den *Spechtweg* und im Süden über *An der Hinterwieke* erreicht werden. Entlang dieser Straße wird auch die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich (mit Außenbereichssatzung) gelegene Wohnbebauung miterfasst.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2019

Der Ortsteil weist eine kleinteilige Prägung auf, verfügt mit KiTa und Grundschule sowie einer Kirche und einem Dorfgemeinschaftshaus dennoch über eine gut ausgeprägte, soziale und kulturelle Infrastruktur. Wesentlich prägt jedoch Wohnbebauung den Ortsteil. Die anderen Ortsteile können über das Straßennetz (K 145 / K 299) gut erreicht werden.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind zum überwiegenden Teil in landwirtschaftlicher Nutzung als Intensivgrünland, zum Teil auch umgebrochen als Ackerflächen (Teilflächen entlang *An der Hinterwieke*). Nördlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Benachbarte Gehölzstrukturen sind als hofzugehörige Gehölze zu klassifizieren. Sie weisen aufgrund ihrer Lage innerhalb einer Weidefläche eine deutliche, intensive Nutzung auf. Nordwestlich gelegen findet sich eine kleine (Nebenerwerbs-)Hofstelle.

Das weitere Umfeld wird vom Elisabethfehnkanal geprägt. Die Landschaft wird auch von weiteren Gewässerstrukturen durchzogen, etwa dem Reekfelder Graben südwestlich des Geltungsbereichs.

Planung

Die Planung sieht vor, in Verlängerung des *Spechtwegs* bis *An der Hinterwieke* Wohnbauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) zu erschließen. Entlang *An der Hinterwieke* wird außerdem der 50 m tiefe Korridor, der derzeit über eine Außenbereichssatzung teilweise für Wohnbauvorhaben zur Verfügung steht, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Abb. 5 Planung – Parzellierungsvorschlag mit langfristiger Entwicklungsperspektive für die südöstlich angrenzenden weiteren Flächen



Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 7 m. Für die Oberflächenentwässerung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Ein hier bestehender Rückhaltebereich wird in diesem Zuge überplant und in das neue Becken integriert, weil dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu einer Verbesserung führt.

In Richtung Südosten werden zwei potentielle Anbindungspunkte von der neuen Erschließungsstraße für eine mögliche Fortführung der Planung vorgesehen. Auch *An der Hinterwieke* wird im Bereich einer heutigen Grundstückszufahrt eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine langfristig angestrebte Entwicklung der rückwärtigen Lagen zu ermöglichen. Die oben abgebildete Planzeichnung stellt dabei einen möglichen Entwurfsansatz dar, der im Bedarfsfall weiter geprüft wird. Die Anbindungspunkte sind so gewählt, dass vielfältige Erschließungsvarianten und Bauabschnitte möglich bleiben.

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.

Berührte
Belange

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 94

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

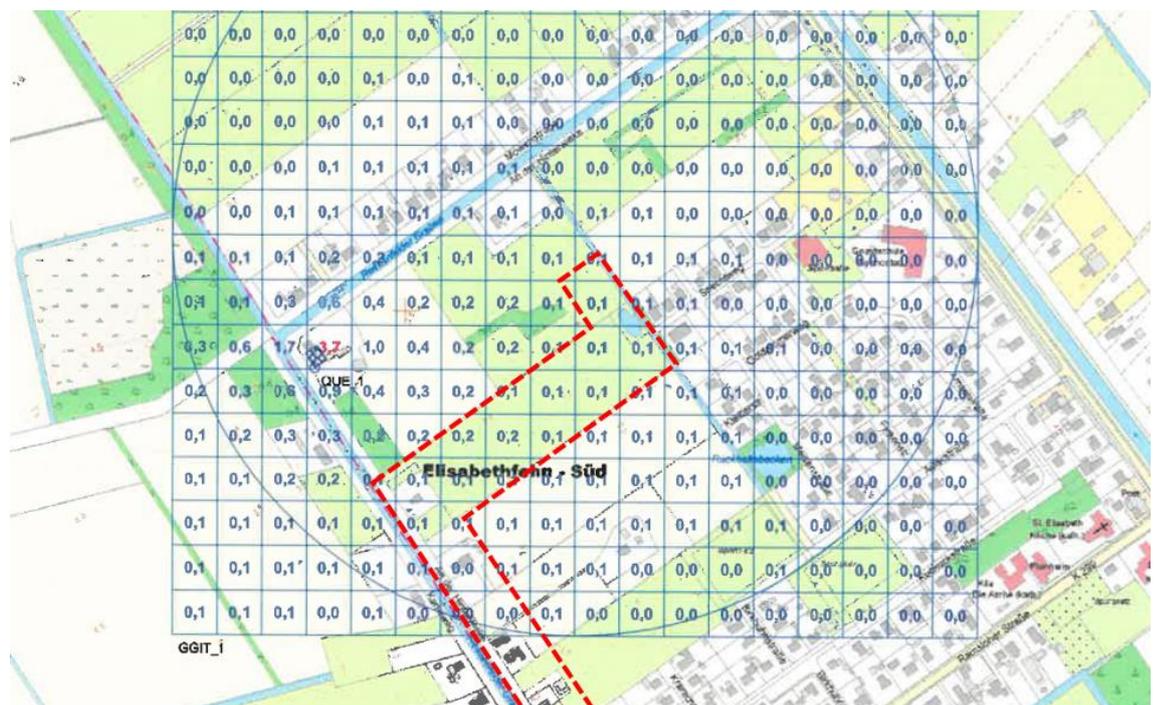
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, in einem deutlich von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Umfeld. Die überplanten Flächen werden bislang als Intensivgrünland genutzt. Im Umfeld bestehen jedoch neben einer kleinen Nebenerwerbs-Hoflage im Nordwesten keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe oder Stallanlagen. Dennoch ist zu prüfen, ob sich aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen ergeben.

Abb. 7 Immissionsraster für das Plangebiet (Auszug aus der Immissionsbewertung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 30.01.2019, dort S. 4)



Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde auf Veranlassung der Gemeinde von der Landwirtschaftskammer ein Immissionsraster³ erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichen Umfang mit dem Auftreten von Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Das Gutachten zeigt, dass an lediglich 0,1-0,2% der Jahresstunden mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für allgemeine Wohngebiete wird mit 10% angegeben. Der Wert kann im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten werden. Konflikte ergeben sich somit nicht. Gleichwohl wird ein Hinweis auf in die Planzeichnung 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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Plangebiet erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm ausgesetzt ist. Die nächstgelegenen Kreisstraßen liegen in mehr als 180 m (K 299 im Südosten) bzw. mehr als 350 m (K 145 im Nordosten) entfernt. Das dortige Verkehrsaufkommen ist so gering, dass eine Fernwirkung des Verkehrslärms bis in das Plangebiet nicht anzunehmen ist.

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. Unter anderem wurde auch in Elisabethfehn-West, rund 4,5 km nordwestlich des Plangebiets, im Jahr 2016 Wohnbauflächen von der Gemeinde planungsrechtlich gesichert und erschlossen. Das Gebiet ist heute annähernd vollständig vermarktet. Auch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in anderen Ortsteilen durch private Vorhabenträger ließ die hohe Nachfrage nicht abnehmen. Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde dar. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen.

Die Gemeinde ist bestrebt, innerhalb aller Ortsteile ausreichende und attraktive Wohnbauflächen anbieten zu können. In Elisabethfehn-Süd stehen, trotz langjähriger Darstellung zusätzlicher Flächen im Flächennutzungsplan, derzeit keine Bauplätze zur Verfügung. Die Planung dient daher dazu, hier neue Potentiale zu erschließen. 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 von der Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern auszugehen. 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)

Im Ortsteil finden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit der St. Elisabeth-Kirche, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie Sportangeboten bestehen im nahen Umfeld des Plangebiets bereits vielfältige Angebote. Weiterführende Einrichtungen finden sich in Barbel oder den nahegelegenen Orten der Umgebung. Die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten kann daher als gesichert erachtet werden. Infolge der Planung entstehen keine zusätzlichen besonderen Anforderungen an soziale und kulturelle Bedürfnisse.

Die Planung dient der Stärkung und Fortentwicklung des Ortsteils Elisabethfehn-Süd und soll langfristig Raum für Wohnbauentwicklung im Ortsteil schaffen. Im Flächennutzungsplan der

Gemeinde ist dies bereits langjährig mit der Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen Ein sprunghafter Anstieg der Einwohnerzahlen und eine daraus resultierende Unterversorgung mit sozialen oder kulturellen Einrichtungen sind nicht zu erwarten. 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 besteht. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar.

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

Die Planung dient der Fortentwicklung des Ortsteils Elisabethfehn-Süd. Eine langjährig für Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird planungsrechtlich gesichert. Dies erfolgt, da in der Gemeinde derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Trotz mehrere abgeschlossener bzw. zum Teil noch laufender Planverfahren bleibt die Nachfrage – auch spezifisch nach einzelnen Ortsteilen – sehr hoch. Die im gemeindlichen Baugebiet in Elisabethfehn-West entwickelten Bauflächen (Planfertigstellung im Jahr 2016) ist inzwischen fast vollständig vermarktet.

Die Nutzung sowie die zulässigen baulichen Ausprägungen sind auf den Bestand abgestimmt und werden an einer langfristig für die Ortsteilerweiterung vorgesehenen Fläche realisiert. Die zulässige Bebauung ist ortstypisch.

Die ausgewiesenen Bauflächen schließen nicht unmittelbar an die bestehenden Wohnbaulagen an. Grund hierfür ist die Flächenverfügbarkeit. Die zwischen dem *Spechtweg* und *An der Hinterwieke* gelegene Fläche befindet sich in gemeindlichem Besitz und kann daher kurzfristig entwickelt und vermarktet werden. Die hiervon östlich gelegenen Areale sind hingegen im Eigentum unterschiedlicher privater Besitzer. Voranfragen der Gemeinde hinsichtlich einer zeitnahen Entwicklung waren nicht erfolgreich. Langfristig sollen, wie im FNP dargestellt, bei entsprechender Nachfrage auch diese Bereiche entwickelt werden. Die Planung arrondiert die Ortsrandlage, wenngleich eine weitere Entwicklung bis zum Reekenfelder Graben im Nordwesten langfristig ebenfalls nicht ausgeschlossen wird (siehe hierzu auch die Abb. 5).

Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen aus, die sich negativ auf die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile auswirken.

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

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege

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

Ortsbild

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am gemeindlichen Baustandard und entsprechen auch den Festsetzungen und Ausprägungen der umliegenden Wohngebiete. Es wird eine kleinteilige Wohnbebauung mit Gebäudehöhen von max. 9 m zugelassen. 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 sind geeignet, um ein Einfügen neuer Gebäude und Grundstücksnutzungen, aber auch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken sicherzustellen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden baulichen Strukturen sind nicht zu erwarten. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

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

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

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

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem begleitend erstellen Umweltbericht.

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

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die von der Planung erfassten Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil besteht auch bereits Wohnbebauung in Form von Einzelwohnlagen. Nördlich und östlich grenzen größere, zusammenhängende Wohngebiete an. Es ist damit von einer Vorbelastung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen auszugehen.

In den vorliegenden Fachkarten (Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg / Landschaftsplan der Gemeinde Barbel) finden sich keine Hinweise, dass in dem Gebiet mit dem Auftreten besonderer Funde oder besonders zu schützender Strukturen zu rechnen ist.

Die im Rahmen der Planung erfolgte Biotopaufnahme bestätigt, dass im Plangebiet und der Umgebung keine besonders bedeutsamen Strukturen vorherrschen. Die heutige, intensive landwirtschaftliche Nutzung bringt mit sich, dass keine ausgedehnten, besonders wertvollen Bereiche im Plangebiet gegeben sind. Wertvollere Strukturen - eine Eichen-Baumreihe im südwestlichen Plangebiet sowie das bestehende Rückhaltebecken im Norden, das für Amphibien eine besondere Bedeutung hat - können erhalten bzw. verlagert werden. Die Verlagerung des Beckens wird als vorgezogene Maßnahme vor Verfüllung des bestehenden Beckens vorgesehen. Die vorkommenden Amphibienpopulationen werden umgesiedelt. Eine ökologische Baubegleitung wird sicherstellen, dass die lokalen Populationen nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Der bedeutsame Altbaumbestand wird auf privaten Flächen als zu erhalten festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum wird er von der Gemeinde gesichert. Soweit Einzelbäume für die Anbindung neu herzustellenden Planstraßen gefällt werden müssen, werden diese von der Gemeinde ersetzt. Eingriffe in hervortretende Biotopstrukturen und Gefährdungen geschützter, lokaler Tierpopulationen werden so im Wesentlichen vermieden.

Für die Eingriffe in nachgeordnete Biotopstrukturen, im Wesentlichen Intensivgrünland und Acker, wird ein externer Ersatz der verlorengehenden ökologischen Wertigkeiten erfolgen. Die Gemeinde gibt hier dem Bedarf an Wohnbaugebieten Vorrang.

Boden / Fläche

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Dabei werden untergeordnet schutzwürdige Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung - mächtige Hochmoore überplant (siehe hierzu die umweltbezogenen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter).

Die weiteren 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 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. In Elisabethfehn-Süd stehen keine Brachflächen zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenraum notwendig ist. 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 des maximal zulässigen Versiegelungsgrads der Baugrundstücke und mit der flächeneffizienten Neuausweisung von Verkehrsflächen werden weitere Maßnahmen zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt.

Der gewählte Zuschnitt des Plangebiets trägt zur Arrondierung des Siedlungsrandes bei. Ein weiteres Heranrücken an die Bestandsbebauung ist dabei derzeit aufgrund der vorherrschenden Eigentümerstrukturen nicht möglich. Der auftretende Eingriff ist im Umweltbericht bilanziert und wird in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Luft/Klima

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

Wasser

Gewässer: Es gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen für die Gewässer aus. Die an das Plangebiet angrenzenden Gräben bleiben erhalten und werden mit entsprechenden Räum- und Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Diese sind als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt, so dass ein langfristiger Erhalt sichergestellt ist. Das Gewässersystem als kleinen, unklassifizierten Vorflutern, dem Gewässer III. Ordnung im Norden (Graben 301.7), dem Reekenfelder Graben und dann dem Elisabethfehnkanal bleibt unverändert erhalten.

Oberflächenwasser: Die Planung ermöglicht jedoch Veränderungen des örtlichen, natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung auf den Flächen wird in Folge der Planung gestört. 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). Eine heute bereits bestehender Rückhaltebereich im Gebiet wird aufgehoben und verbessert in das neue System der Regenwasserrückhaltung integriert. Damit werden aus Sicht der Gewässerbewirtschaftung deutlich positive Veränderungen eintreten (siehe Kapitel 3.12).

Die Belange des Schutzgutes Wasser werden in der Planung berücksichtigt.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Aus den vorliegenden Fachplänen geht nicht hervor, dass dem Plangebiet besondere Wertigkeiten hinsichtlich des Landschaftsbildes zukommen. Grundsätzlich kann jedoch jede planerische Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen am Siedlungsrand zu Veränderungen des Landschaftsbildes führen.

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. Der Siedlungsrand der Gemeinde wird mit der Planung in Richtung Südwesten verschoben. Entlang *An der Hinterwieke* sind jedoch schon heute wohnbauliche Vorhaben im Rahmen einer Außenbereichssatzung zulässig. Das Landschaftsbild wird sich in Folge der Planung zwar verändern, jedoch nicht in einem erheblichen Maße. Die Planung trägt zur Arrondierung des Ortsrandes bei und stellt mit den getroffenen Festsetzungen (auch im Gegensatz zur bestehenden Außenbereichssatzung) verbindlich sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben in den kleinteiligen, umliegenden Bestand einfügen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Fernwahrnehmung des Plangebiets ausschließlich aus Richtung Südwesten möglich. Hier bestehen jedoch kaum Straßen- und Wegeverbindungen, von denen aus relevante Einsichten auf das Landschaftsbild bestehen. Wegen der Kammerung der Landschaft und den (außerhalb des Plangebiets gelegenen) Grünbeständen an der Nordseite werden die baulichen Strukturen weitgehend verdeckt und in ihrer Wahrnehmbarkeit abgemildert.

Die Eichenreihe, die entlang der Straße *An der Hinterwieke* besteht und der eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt, wird mit den getroffenen Festsetzungen gesichert. Die Bäume auf den Baugrundstücken sind im Bebauungsplan aufgenommen und müssen dauerhaft erhalten werden. Die Bäume, die innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle stehen, werden von der Gemeinde bei der Ausbauplanung berücksichtigt und werden ebenfalls erhalten, soweit weiterhin keine verkehrlichen Erfordernisse entgegenstehen.

Somit sind auftretende Veränderungen für das Landschaftsbild zwar möglich, aber nicht erheblich. Mit der bestehenden Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist die Absicht der Gemeinde, diesen Bereich für Wohnbauzwecke zu entwickeln, langjährig dokumentiert und mit den

Minimierung/ Ausgleich/Ersatz

übrigen Belangen abgestimmt. Die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes kann sogar dazu beitragen, hier aus Sicht des Landschaftsbildes eine Verbesserung (klare Abgrenzung von Siedlungs- und Landschaftsraum) vorzunehmen. Die Belange des Landschaftsbildes werden berücksichtigt.

Um eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Tiere zu vermeiden, speziell der lokalen Amphibienpopulationen im bestehenden Rückhaltebecken, wird eine vorgezogene Maßnahme zur Herstellung von Ersatzlebensraum mit Schaffung des neuen Rückhaltebeckens, wie im Umweltbericht ausgeführt, umgesetzt.

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 untergeordnet das Schutzgut Pflanzen.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe ist eine Zuordnung des Vorhabens zum gemeindlichen Kompensationsflächenpool an der *Oldenburger Straße* vorgesehen. Das Kompensationserfordernis von insgesamt 34.644 Wertpunkten kann innerhalb des Kompensationsflächenpools bestehend aus den Flurstücken Nr. 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barbel Flur 32, umgesetzt werden.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele. Natura-2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

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

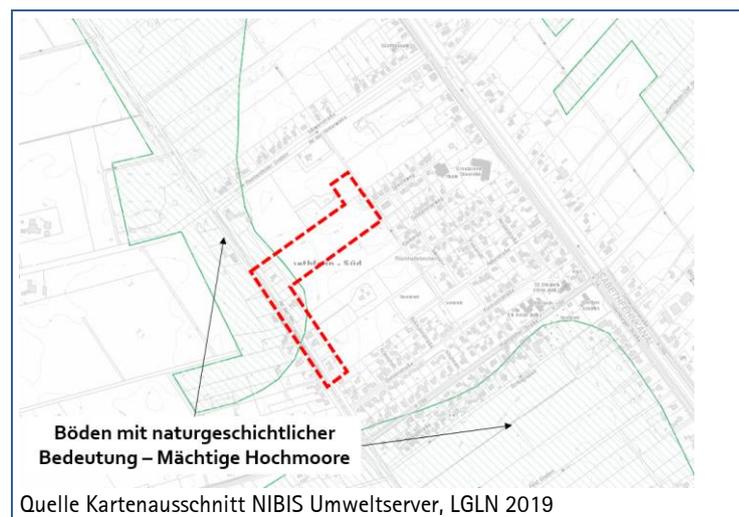
Es sind keine Emissionsquellen im Umfeld des Gebietes vorhanden, die negative Auswirkungen haben können. Auch zu landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen werden ausreichende Abstände eingehalten (siehe Kapitel 3.1).

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

Die Planung ermöglicht auf einer Teilfläche die Überformung von Böden, für die eine naturgeschichtliche Bedeutung (mächtige Hochmoore) angegeben wird. Diese sind daher als schutzwürdige Böden⁴ verzeichnet. Den betroffenen Flächen im Plangebiet kommt dabei keine besondere Bedeutung zu.

Böden m. natur- geschichtlicher Bedeutung

Abb. 8 Schutzwürdige Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung – Mächtige Hochmoore



Wie auf den umliegenden Flächen auch, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Areal mit Hochmoorböden, die überformt und kultiviert wurden.

Bei den betroffenen Flächen des Planbereiches handelt es sich um ein Gebiet, das vom angrenzenden *Reekenfelder Graben* deutlich von der übrigen, sonst zusammenhängenden Flächen abgeschnitten wird.

Die natürliche Bodenzusammensetzung ist in weiten Teilen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen, Entwässerung und damit verbundenen Mineralisierungsprozesse beeinträchtigt. Es ist hervorzuheben, dass der Bereich schon heute neben landwirtschaftlichen Nutzungen mit mehreren Wohngebäuden überbaut wurde. Die Gemeinde stellt das Ziel der Wohnbauflächenentwicklung dem Erhalt des dortigen Bodens mit ursprünglich naturgeschichtlicher Bedeutung im Planfall voran. Die

⁴ Schutzwürdige Böden, 1:50.000, NIBIS Kartenserver 2019

weiter nördlich gelegenen, zusammenhängenden Flächen weisen noch höhere Wertigkeiten auf, deren Schutz und Erhalt jedoch aufgrund der aktuellen Überplanung nicht gefährdet wird.

- **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**

Bauwirtschaft

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird diese der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt. 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. In Elisabethfehn stehen im erforderlichen Umfang keine Alternativflächen zur Verfügung, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Für eine Um- oder Nachnutzung geeignete Flächen existieren nicht.

Die gewählte Fläche ist langjährig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und für eine Erschließung gut geeignet. Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte wegen des Wegfalls der Ackerflächen sind der Gemeinde nicht bekannt. Als Flächeneigentümerin wird die Gemeinde die Aufhebung der bestehenden Pachtverhältnisse rechtzeitig mit den betroffenen Landwirten abstimmen.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entlang *An der Hinterwieke* erfasst ebenfalls zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier erfolgte die Abgrenzung des Plangebiets anhand einer bestehenden Außenbereichssatzung (50 m Tiefe), die schon heute zu Teilen das Entstehen von Wohnbauvorhaben in diesem Bereich ermöglichte. Die Überführung in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt einheitlich, um für alle Anwohner und Grundstückseigentümer gleichberechtigt Baurechte zu schaffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen geht. Diese Bereiche sind nicht im Besitz der Gemeinde und können daher auch nur von den jeweiligen Eigentümern entwickelt werden.

Eine von der Landwirtschaftskammer erstellte Geruchsuntersuchung zeigt, dass ein angrenzender, tierhaltender Betrieb im Nebenerwerb das Plangebiet nicht beeinträchtigt, mit der Planung aber auch keine Einschränkung seiner Tierhaltung erwarten muss.

Für den erforderlichen Ausgleich und Ersatz infolge der Planung werden Kompensationsmaßnahmen in einem gemeindlichen Kompensationsflächenpool vorgesehen. Im Rahmen der Bereitstellung des Flächenpools ist bereits ein Abgleich mit den Belangen der Landwirtschaft erfolgt, so dass sich hierdurch keine weiteren Beeinträchtigungen ergeben. Die Gemeinde schätzt die in Folge der Planung insgesamt ausgelösten Beeinträchtigungen der Landwirtschaft als nicht erheblich ein und stellt die verbleibenden Auswirkungen hinter dem Planziel der Wohnraumentwicklung zurück.

■ Soziale Infrastruktur

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 Barbeler 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. In Elisabethfehn-Süd finden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Es ist von ausreichenden Kapazitäten auszugehen. Die Belange der sozialen Infrastruktur sind berücksichtigt.

■ Technische Ver- und Entsorgung

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

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OÖVV. Die Leitungen werden im Regelfall innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht. 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. Die Umsetzung erforderlicher Einrichtungen für den Brandschutz (Hydranten) findet im Zuge der Ausbauplanung Berücksichtigung. Mit Schreiben vom 22.08.2019 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass im Plangebiet gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde (800 l/min.) bei WA über 2 Stunden als Brandschutz erforderlich ist. 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.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen sind 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. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen oder erforderlich. Infolge der Größe der bestehenden Erschließungsstraßen und der zukünftigen Grundstücke kann hier je Objekt eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV. Nach den Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts ist ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze möglich.

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.

Oberflächen- wasser

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. Die bisherige Nutzung der Flächen lässt auch keine Altlasten vermuten. Mögliche Altlastenfunde bei Baumaßnahmen 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 bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Bergbau

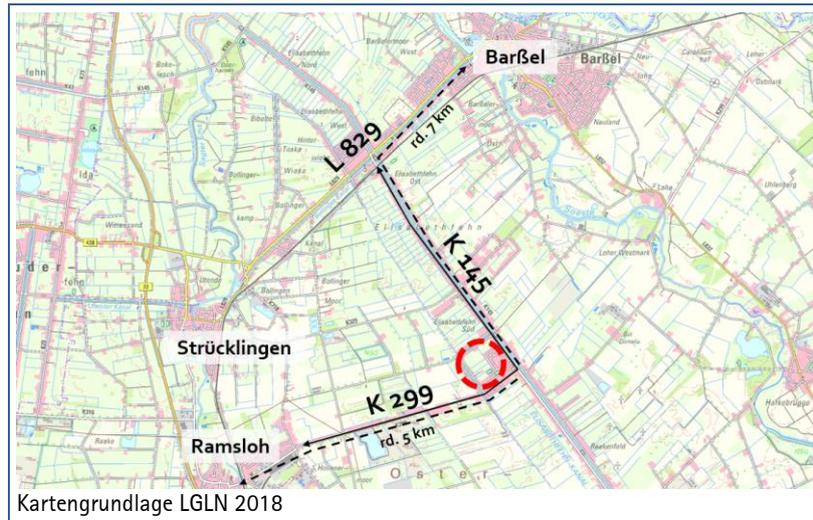
Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb es „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).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

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet ist über die K 145 sowie die K 299 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über *An der Hinterwieke* kann das überörtliche Verkehrsnetz gut erreicht werden; auch über die Zufahrten des nördlich gelegenen Wohngebiets (*Adlerstraße, Meisenstraße, Spechtweg*) ist eine problemlose Anbindung möglich. Die Knotenpunkte sind hinreichend ausgebaut, so dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt sind und bleiben.

Abb. 9 Überörtliche Verkehrsanbindung

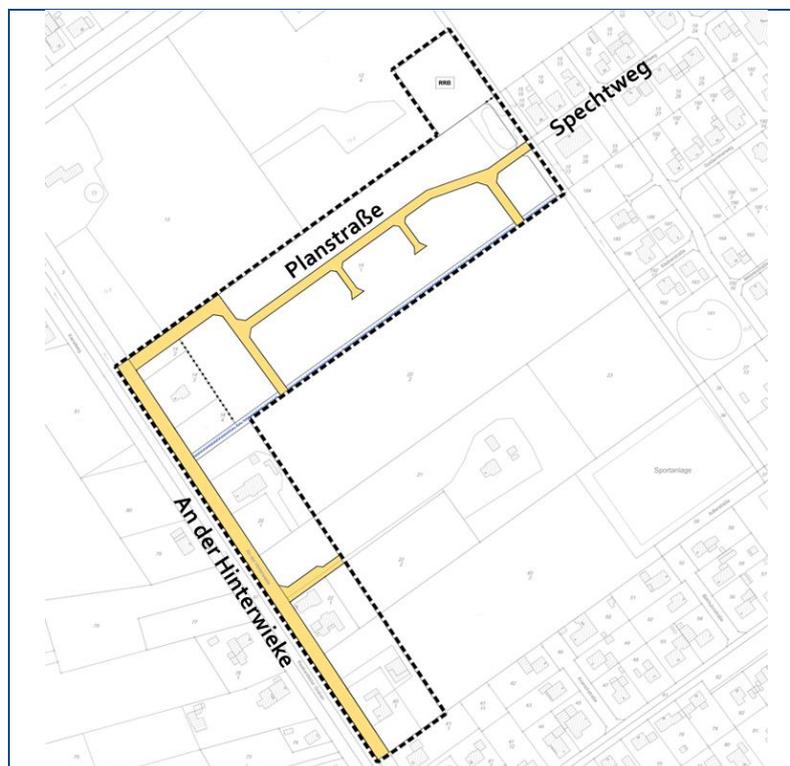


Interne Erschließung

Zur Sicherstellung der internen Erschließung wird die Anlage einer neuen Straßenverbindung zwischen *An der Hinterwieke* im Süden und dem Anbindungspunkt an den *Spechtweg* im Norden vorgesehen. Hierzu wird eine 7 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Von diesem gehen zwei untergeordnete Stichwege mit 5 m Breite ab, die lediglich der Erschließung von Hintergrundstücken dienen. Zwei weitere Abzweigungen in Richtung Südosten stellen sicher, dass bei einer Fortführung der Planung in Richtung der bestehenden Siedlungslagen geeignete weitere Anbindungspunkte berücksichtigt werden können.

Nach Nordosten ist eine gesonderte Ausweisung eines Stichwegs nicht erforderlich, da die Erschließungsstraße hier bis an die Grenze des Geltungsbereichs herangeführt wird. Ein späteres Anknüpfen ist damit problemlos möglich.

Abb. 10 Geplante interne Erschließung



Ein weiterer Anbindungspunkt wird auf Höhe einer bestehenden Zufahrt der Hintergrundbebauung *An der Hinterwieke* vorgesehen. Die Gemeinde plant hier keinen zeitnahen Ausbau, es soll jedoch sichergestellt werden, dass auch hier für die langfristige Fortführung des Plangebiets die Möglichkeit einer weiteren Gebietszufahrt vorgehalten wird.

Für die Bebauung unmittelbar *An der Hinterwieke* wird keine weitere Erschließung berücksichtigt. Zwar ist mit einer Tiefe von 50 m grundsätzlich auch eine Bebauung in zwei Bautiefen möglich, diese ist dann jedoch über private Zufahrten zu erschließen. Dies entspricht der schon heute z. T.

praktizierten Form und den örtlichen, dörflich geprägten Strukturen, in denen entsprechende Grundstücksteilungen häufig praktiziert werden.

Es ist vorgesehen, die Straße *An der Hinterwieke* im Zuge der Planungen auszubauen. Im Bebauungsplan wird diese als Verkehrsfläche aufgenommen. Die zur Verfügung stehende Parzelle ist ausreichend dimensioniert, um entsprechende Maßnahmen durchführen zu können. Die konkrete Ausbauplanung ist nicht Teil der Bauleitplanung.

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 von der Planung nicht berührt.

Mit Schreiben vom 23.05.2019 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, da bisher keine Maßnahmen der Gefahrenforschung durchgeführt wurden. Die Gemeinde hat daraufhin eine solche Luftbildauswertung für das Plangebiet beantragt. Mit Schreiben vom 21.08.2019 wurden die Ergebnisse der Luftbildauswertung mitgeteilt. Danach besteht kein Handlungsbedarf, ein Kampfmittelverdacht hat sich für die Fläche des Plangebietes nicht bestätigt. Ein Hinweis zum allgemeinen Verhalten bei Kampfmittelfunden ist bereits in die Planzeichnung aufgenommen. Der Belang des Zivilschutzes findet hinreichende Berücksichtigung.

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.

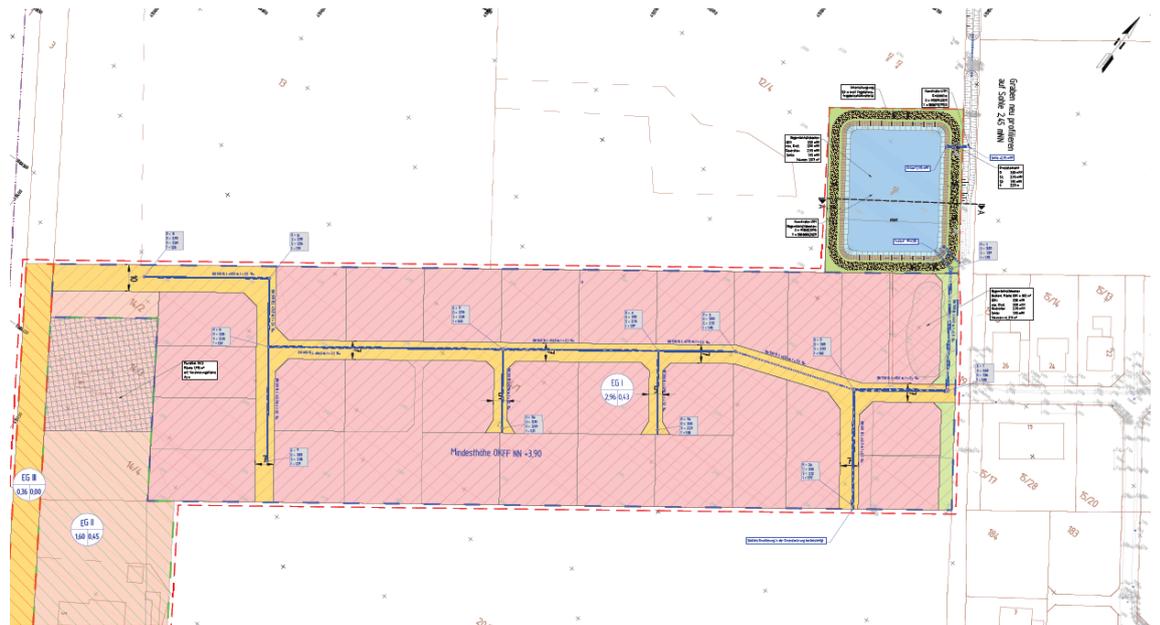
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen.

Zur Vorabstimmung des Konzepts über die Oberflächenentwässerung fand am 18.01.2019 ein Arbeitsgespräch zwischen der Gemeinde Barbel, dem Landkreis Cloppenburg als untere Wasserbehörde und der Friesoyther Wasseracht statt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor⁵.

5 Wessels und Grünefeld (Januar 2019): Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswassern in ein Gewässer III. Ordnung und der Neubau eines Regenrückhaltebeckens im Zuge der Erschließung des B-Plan Nr. 94 Elisabethfehn – Süd in der Gemeinde Barbel; Landkreis Cloppenburg

Abb. 11 Oberflächenentwässerungskonzept für das allgemeine Wohngebiet (WA1) (Auszug)



Wessels und Grünfeld (Januar 2019)

Folgende Grundprinzipien werden für die geplante Oberflächenentwässerung des Gebiets vorgesehen:

- Das Plangebiet wird in die allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) aufgliedert. Für das (WA1), das die Flächen zwischen *An der Hinterwieke* (bis auf die Bestandsbebauung) und dem *Spechtweg* umfasst, wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser dieser Bauflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und dem Becken zugeführt, von wo es gedrosselt in das angrenzende Gewässer III. Ordnung, Graben 301.7 (Verbandsgewässer der Friesoyther Wasseracht) abgegeben wird.
- Im Norden des Plangebiets besteht bereits heute ein Regenrückhaltebereich, der dem angrenzenden Wohngebiet um den *Spechtweg* dient. Es zeigt sich, dass dieser Bereich aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ideal organisiert ist, da das Regenwasser der benachbarten Bebauung zunächst ungedrosselt in den dortigen Graben eingeleitet wird. Die ursprünglich geplante Funktion des Beckens als Überlaufbereich bei hohen Wasserständen hat sich nicht realisiert. Aus diesem Grund soll die Anlage aufgehoben und in das neu geplante Rückhaltebecken integriert werden. Der Anschluss des Wohngebiets am *Spechtweg* wird dabei berücksichtigt und ein entsprechend größeres Gesamtvolumen vorgesehen. Im Bauungsplan wird eine ausreichend dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. Das ermittelte Rückhaltevolumen von rund 1.997 m³ (einschließlich Kapazität des heutigen Beckens) kann innerhalb der Fläche hergestellt werden.
- Aufgrund der zurückzulegenden Kanallängen ist eine Einleitung des Wassers aus den allgemeinen Wohngebieten (WA2) in das Regenrückhaltebecken nicht möglich. Für diese Grundstücke, die zum Teil auch schon im Bestand bebaut sind, wird daher eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgegeben. Es ist ein Grundwasserabstand von 1 m einzuhalten, was mit den örtlichen Gegebenheiten möglich ist. Es können Grundstücksauffüllungen erforderlich werden, was aufgrund der Höhe der Erschließungsstraßen jedoch eh wahrscheinlich ist. Ein Versickerungsnachweis wurde geführt, im Oberflächenentwässerungskonzept wird exemplarisch für ein Grundstück dargestellt, in welcher Form eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird so angelegt, dass bei einer möglichen Fortführung der Planung nach Nordwesten bzw. Südosten weitere Flächen berücksichtigt werden können. Ggf. kann das Becken hierbei erweitert werden. Bei einer vollständigen Bebauung der Flächen zwischen der neuen Erschließungsstraße sowie den Bestandslagen hin zur *Adlerstraße / Dohlenstraße* soll eine zusätzliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens an der *Meisenstraße* vorgenommen werden.

Die Verkehrsfläche der „Hinterwieke“ soll nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme im Zuge des Endausbaus des Wohngebietes mit ausgebaut werden. Das anfallende Oberflächenwasser aus der Straße wird wie derzeit im Bestand oberflächlich zum Wiekenkanal abgeleitet, wo es dort vor im Seitenbereich bzw. in der Berme zur Versickerung kommt. Auch hierzu werden die erforderlichen Nachweise im Oberflächenentwässerungskonzept geführt. Die Ausweisung spezifischer Flächen ist hierfür nicht erforderlich, die Straßenverkehrspazelle bzw. die angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind ausreichend dimensioniert.

Die Belange der Oberflächenentwässerung finden in der Planung Berücksichtigung. Auch die langfristige Planungsperspektive findet Berücksichtigung. Entlang des Grabens III. Ordnung, der zur Ableitung des Oberflächenwassers dient, werden über die Festsetzung von Grünflächen Räumstreifen freigehalten, so dass die technische Unterhaltung des Gewässers jederzeit sichergestellt ist.

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 es sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehren. Das Plangebiet soll jedoch vornehmlich kleinteilige Wohnbaugrundstücke 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).

Die Untergliederung in die allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) erfolgt ausschließlich aus Gründen der Oberflächenentwässerung (siehe Grünflächen / Versickerung).

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. Doppelhäuser geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist.

Es ist lediglich die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** 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, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung 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 örtliche Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrhahnmittle (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 mit der Ausweisung von **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5 m ein, so dass Vorgartenbereiche entstehen und sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergibt. Lediglich im Bereich der untergeordneten zwei Stichstraßen zur Erschließung der Baugrundstücke „in zweiter Reihe“ wird dieser Abstand auf 3 m reduziert, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu realisieren.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Nebenanlagen wie Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist. Es entsteht eine offene, durchgrünte Vorgartenlandschaft (siehe textliche Festsetzung § 5).

Straßenverkehrsflächen

Die internen Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 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. Im Anbindungsbereich *An die Hinterwieke* wird die Straße entsprechend der Breite der gemeindlichen Verkehrsparzelle auf 10 m aufgeweitet, so dass eine sichere Anbindung hergestellt werden kann. Eine detaillierte Ausbauplanung erfolgt in einem eigenen Verfahren.

Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wird im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“** festgesetzt. Entsprechend des vorliegenden Vorentwurfs zur Oberflächenentwässerung soll das anfallende Niederschlagswasser der Wohngebiete WA1 gesammelt und hier eingeleitet werden, um dann gedrosselt in den angrenzenden Graben 301.7 – Gewässer III. Ordnung – abgegeben zu werden. Das in diesem Bereich bestehende Regenrückhaltebecken wird in diesem Zuge überplant und daher nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.12 / textliche Festsetzung § 8).

Der nördlich des Gebiets verlaufende Graben III. Ordnung wird von der Friesoyther Wasseracht bewirtschaftet. Entsprechend der Verbandssatzung ist am Gewässer ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten, der in Form einer öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** gesichert wird. Der Randstreifen, der auch zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens dient, wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um ausreichenden Raum für die Herstellung der erforderlichen Leitungstrassen zur Beckenanbindung vorzuhalten.

Private Grünflächen

Entlang des östlichen Plangebietsrandes verläuft ein unklassifizierter Grenzgraben, der neben der Gebietsentwässerung auch der Ableitung des Oberflächenwassers der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche dient. Zur Sicherung dieser Belange werden daher **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** festgesetzt, die eine Breite von 3 m bzw. im südlichen Bereich (in dem das Plangebiet die Flächen beidseitig des Grabens erfasst) von 6 m erhalten. Auch sie dienen Unterhaltungszwecken und dem Gewässerschutz und sind entsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten (siehe textliche Festsetzung § 7).

**Erhaltungsgebot
Bäume**

Entlang der Straße *An der Hinterwieke* werden innerhalb der Baugrundstücke der dortigen allgemeinen Wohngebiete **Einzelbäume zum Erhalt** ausgewiesen. Es handelt sich um landschaftsbildprägende Eichenbestände, die zum Teil innerhalb der Straßenparzelle, zum Teil aber auch auf den privaten Grundstücken stehen. Der Erhalt dieser Bäume ist aus Gründen des Landschaftsbild- und Naturschutzes von hoher Bedeutung. Da die Gemeinde innerhalb der privaten Bauflächen nur eingeschränkte Möglichkeiten hat, ein Fällen der Bäume zu verhindern, werden diese zum dauerhaften Erhalt festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 9).

Versickerung

Für die allgemeinen **Wohngebiete (WA2)**, die aufgrund ihrer Lage nicht an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden können, wird festgesetzt, dass anfallendes **Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern** ist. Die Anforderungen der anerkannten technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) sind zu beachten. Der Sickerraum zwischen Muldensohle und dem Bemessungsgrundwasserstand muss 1,0 m betragen (siehe textliche Festsetzung § 8).

**Kompensations-
fläche**

Die für das Plangebiet erforderliche Ablösung von Wertpunkten für den Ersatz der Folgen der Eingriffe in den Naturhaushalt soll im gemeindlichen **Kompensationsflächenpool an der Oldenburger Straße** erfolgen (siehe textliche Festsetzung § 10).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

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

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über dem in der textlichen Festsetzung unter § 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

Auf den nicht 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 „Regenrückhaltebecken“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des

Oberflächenwassers sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

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

§ 7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden unklassifizierten Grenzgrabens. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Zäune dürfen nicht errichtet werden. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu unterhalten (zweimalige Mahd im Juni und September). Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor zu entwickeln und freizuhalten.

§ 8 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs zugeführt.

Das auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA2) anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickertraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 9 Erhalt von Bäumen

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

§ 10 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende Kompensationsflächen zugeordnet: Die Flurstücke 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barbel, Flur 32 sind ein Kompensationsflächenpool und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf den Flächen wird artenreiches mesophiles Extensivgrünland entwickelt. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Für das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 94 wird auf einer anteiligen Fläche von rund 34.644 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Archäologische Bodenfunde (§ 14(1) und (2) Nds. Denkmalschutzgesetz) – 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 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.

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.

Aufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird die Außenbereichssatzung Nr. 2 „Elisabethfehn-Süd (An der Hinterwieke)“ (§ 35(6) BauGB) außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

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 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

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Barbel besteht seit mehreren Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde ist daher bestrebt, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei wird eine Verteilung neuer Vorhaben auf die unterschiedlichen Ortsteile angestrebt. Im Planfall soll im Ortsteil Elisabethfehn auf etwa 5 ha Fläche ein neues Wohngebiet zwischen dem bestehenden Wohngebiet um den *Spechtweg* im Nordosten und der Straße *An der Hinterwieke* im Südwesten entstehen. Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sowie Verkehrsflächen und öffentliche und private Grünflächen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Eine Bürgerversammlung fand am 20.05.2019 statt. Im Zuge dieses Erörterungstermins wurden keine gegenteiligen inhaltlichen Anmerkungen oder Stellungnahmen vorgebracht. Eine Anpassung der Planung war nach Durchführung des Erörterungstermins nicht erforderlich. Insgesamt 6 Bürger (Anwohner) trugen schriftlich ihre Fragen bezüglich der verkehrlichen Erschließung sowie der anfallenden Kosten, der möglichen Lärmproblematik, möglicher veränderter Wasserverhältnisse durch die Versiegelung sowie zu Belangen von Natur und Landschaft vor. Auch der Bedarf an Baugrundstücken wurde angezweifelt. Die Prüfung der Fachfragen erforderte jedoch in der Gesamtabwägung der Eingaben keine Änderung des vorgelegten Vorentwurfs der Planung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Juni 2019) wurden vom Landkreis die Erstellung eines Umweltberichtes für das Plangebiet eingefordert sowie die Darlegung des zu erwartenden Eingriffs und der erforderlichen Kompensation. Dies wurde bei der Entwurfserstellung der Planung berücksichtigt. Auch Hinweise auf die Erhaltung wertvoller Baumbestände, dem Umgang mit den erforderlichen Gewässerrandstreifen wurden beachtet. Es wurden die notwendigen Kompensationsflächen und die Maßnahmen erarbeitet und im Entwurf zur Planung berücksichtigt. Auch die Klärung der aufgeworfenen verkehrlichen Fragen (Verkehrlenkung, Einmündungsbereiche in die Kreisstraße und An der Hinterwieke) machte keine Änderung der Planung erforderlich. Eine Luftbildprüfung zur Ermittlung von Rüstungsaltslasten wurde veranlasst und es wurde ein abschließendes Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Die Hinweise des Landamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Beurteilung des Schutzgutes Boden sowie zur Erdfallgefahr wurden in der Begründung und den Umweltbericht aufgenommen und es wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt. Veränderungen für die Planung ergaben sich damit insgesamt nicht.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung (August 2019) wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mehr vorgebracht.

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange bezogen sich vornehmlich auf die Detailfragen, sie können im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Im Umweltbericht wurde ergänzend auf die Ergebnisse zwei Begehungen durch eine Landschaftsökologin hingewiesen, wodurch keine besonderen Artenvorkommen auf den Flächen zu verzeichnen waren. Zum vorbeugenden Brandschutz und zum archäologischen Denkmalschutz wurden redaktionelle Änderungen infolge der Stellungnahmen in der Begründung und in den Hinweisen auf dem Plan berücksichtigt. Die zwischenzeitlichen Ergebnisse zur Luftbilddauswertung bezüglich Kampfmitteln (negativer Befund) wurden ebenfalls in der Begründung ergänzend vermerkt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Insgesamt führten die vorgebrachten Stellungnahmen nicht zu einem inhaltlichen Anpassungsbedarf der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 94. Es wurden im Wesentlichen nur Korrekturen und Ergänzungen redaktioneller Natur vorgenommen. Das Planziel der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird hierdurch nicht verändert.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 17.04.2013 mit Ergänzung vom 20.02.2019 eingeleitet. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten durch Bürgerversammlung am 20.05.2019 sowie durch Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 06.05.2019 bis 05.06.2019. Die Öffentliche Auslegung der Planung sowie die erneute Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.08.2019 bis 05.09.2019. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 erfolgte am 30.09.2019