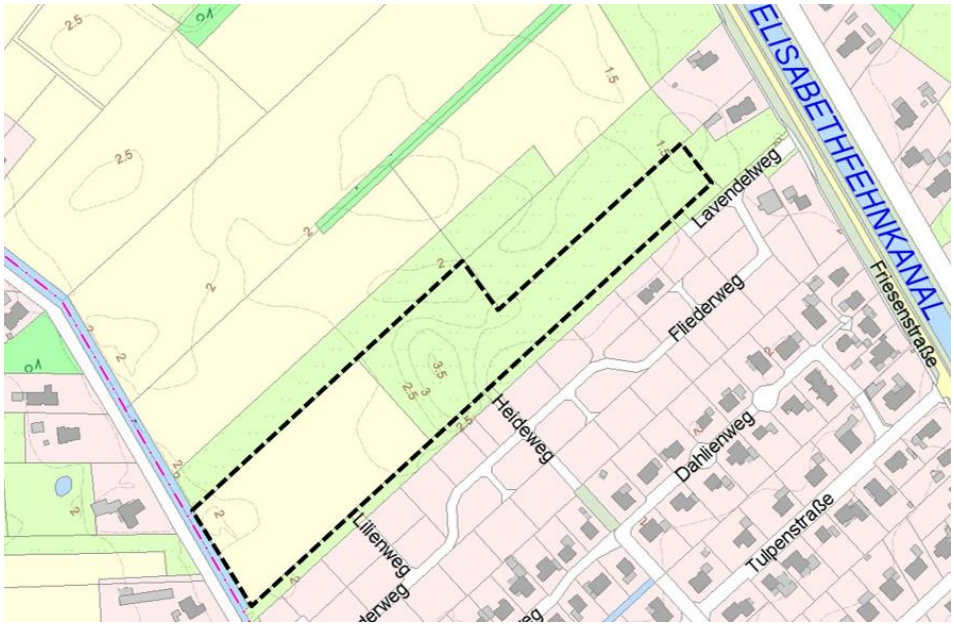
Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 107
„Elisabethfehn-West"



Bildquelle: LGLN 2020

Entwurf
für die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

P3 Planungsteam GbR mbH

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

Stand: 30.06.2020

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, Sport, Freizeit § 1 (6) Nr. 3 BauGB 8
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorh. Ortsteile § 1 (6) Nr. 4 BauGB 8
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild § 1 (6) Nr. 5 BauGB 9
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften § 1 (6) Nr. 6 BauGB 9
3.7 Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB 9
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung § 1 (6) Nr. 8 BauGB 14
3.9 Belange des Verkehrs § 1 (6) Nr. 9 BauGB 17
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 (6) Nr. 10 BauGB 18
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 (6) Nr. 11 BauGB 19
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft § 1 (6) Nr. 12 BauGB 19
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden § 1 (6) Nr. 13 BauGB 21
4 Inhalte des Bebauungsplans 21
4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans 22
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick 24
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 26
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 27

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Barßel verzeichnet seit mehreren Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Mehrere Baugebiete wurden deshalb in den vergangenen Jahren bereits neu ausgewiesen und inzwischen fast vollständig entwickelt und vermarktet. Da die Nachfrage jedoch weiterhin das Angebot übersteigt ist, soll ein neues Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Im Gemeindeteil Elisabethfehn-West stehen hierzu geeignete gemeindliche Flächen zur Verfügung. Der durch Wohnnutzungen geprägte Gemeindeteil wurde zuletzt durch den Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße" (2016) erweitert. Eine Fortführung der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebiets ist entsprechend der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes seit langem beabsichtigt.

Ziel

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung des Gemeindeteils Elisabethfehn-West. Anknüpfend an den *Lavendelweg*, den *Heideweg* und den *Fliederweg* sowie überörtlich durch eine Anbindung an die *Friesenstraße* erschlossen, soll ein weiteres, Areal planungsrechtlich für Wohnnutzungen gesichert werden. Die zulässige Bebauung soll sich stark an den Festsetzungen des benachbarten Plans orientieren, um eine einheitliche Fortführung der Wohnbaulagen zu erzielen.

Planerfordernis

Für die überplante Fläche liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist – in Verbindung mit seiner Lage am Siedlungsrand – daher dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 (2) BauGB).

2 Planungsgrundlagen

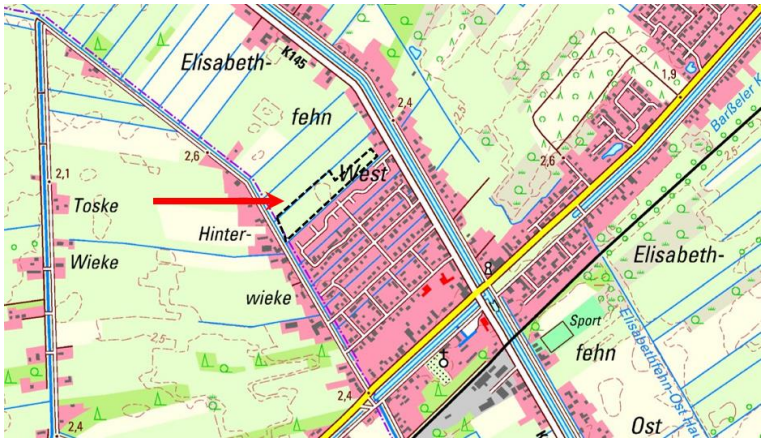
Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 “Elisabethfehn-West“ wurde am 29.01.2020 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel gefasst.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns der Gemeinde Barßel im Gemeindeteil Elisabethfehn-West. An diesen grenzt im Südwesten unmittelbar die Gemeinde Saterland an. Grenze ist der entlang des Plangebiets verlaufende *Bibelter Hauptgraben*.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von Barßel



Kartenausschnitt: TK 25, LGLN 2020

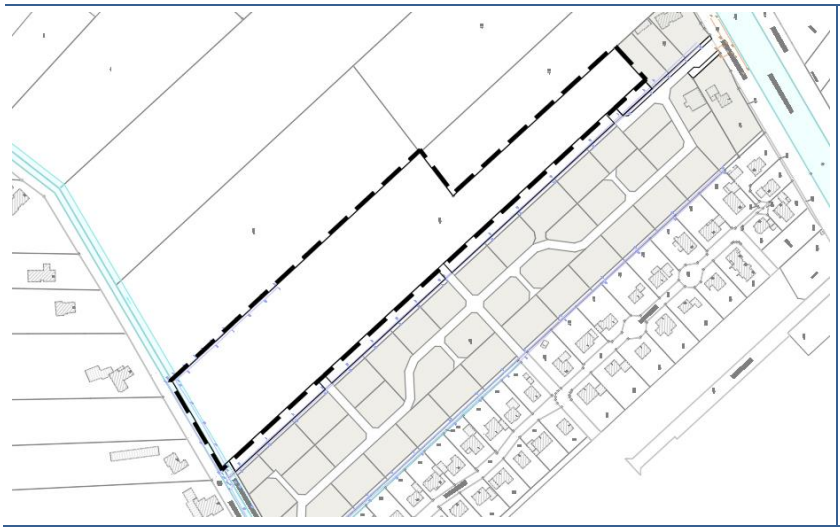
Das Plangebiet ist insgesamt rund 27.020 m² groß.

Geltungsbereich

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

- Im Nordwesten, Nordosten und Südwesten durch die Grenzen des Flurstückes 13/4;
- Im Südosten durch eine Grenze, die im Abstand von 10 m zum Flurstück 14/2 verläuft. Diese Grenze entspricht der Grenze des Geltungsbereichs des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße)“.

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 „Elisabethfehn-West“



Im Einzelnen ist folgendes Flurstück umfasst: 13/4 tlw.

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

Land (LROP)

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

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**[2] weist die Gemeinde Barßel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Barßel gegeben.

Das gesamte Gemeindegebiet Barßels wird als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Da dieses raumordnerische Ziel jedoch flächendeckend für Barßel gilt, steht die Planung eines Wohngebietes dem nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet selbst im Ortsteil Elisabethfehn werden keine weiteren spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen.

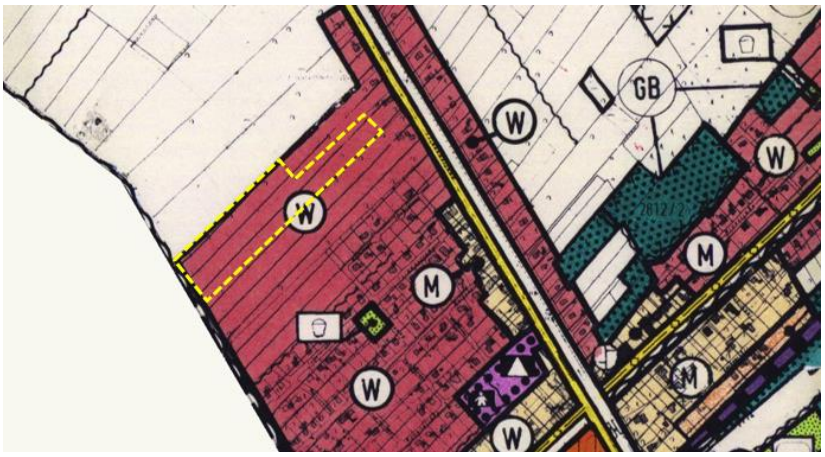
Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Das RROP sieht für Siedlungsbereiche eine Einbindung mit Gehölzpflanzungen in die freie Landschaft vor. Die Ausbildung eines Siedlungsrandes wird mit der Festsetzung einer Grünfläche (Pflanzstreifen) entlang der nordwestlichen Grenze zur freien Landschaft hin berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

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

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barßel



Die nordöstlich verlaufende *Friesenstraße* ist als überörtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt (gelb).

Sonstige Darstellungen trifft der Flächennutzungsplan nicht.

Gültiges Baurecht

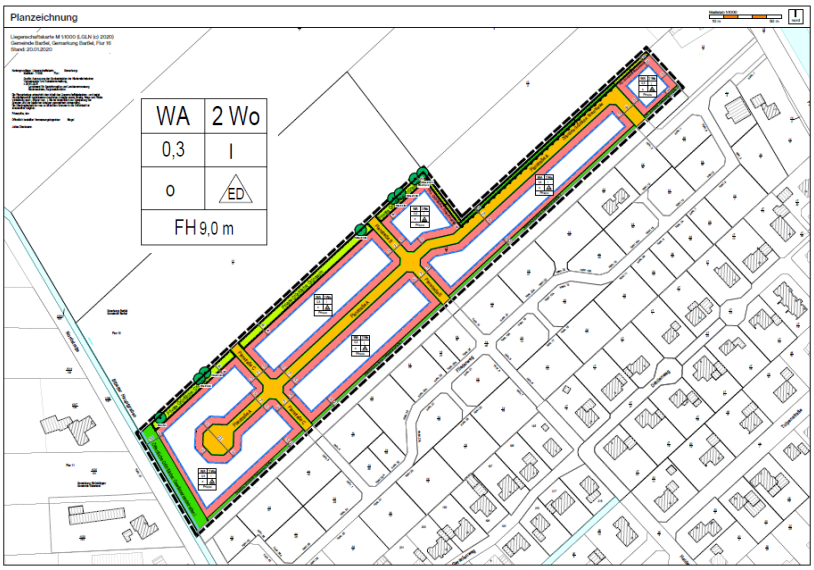
Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Angrenzende Bebauungspläne

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße)" mit örtlichen Bauvorschriften (2016) an das Plangebiet an. Dieser weist für die Flächen um den *Heideweg* und *Fliederweg* allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Entlang des südöstlich verlaufenden Grabens sind private Grünflächen (Gewässerrandstreifen) vorgesehen. Im Südwesten ist eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen des *Bibelter Hauptgrabens* festgesetzt. Drei Stichstraßen in Richtung des neuen Plangebiets Nr. 107 „Elisabethfehn-West" sind als öffentliche Verkehrsflächen in den Plan aufgenommen. Diese Anbindungspunkte werden für die vorliegende Planung genutzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gebiet ist auf 0,3 festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) liegt bei 9 m. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan



Am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft eine breitere öffentliche Grünfläche. Sie enthält die erforderlichen Regenrückhaltungsareale. Die Kapazitätsberechnungen für die Rückhaltebereiche haben bereits die Flächen des nun zu Planung anstehenden Bebauungsplangebietes Nr. 107 mitberücksichtigt, so dass keine zusätzlichen neuen Flächen erforderlich werden.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Gemeindeteils Elisabethfehn-West. Westlich verläuft die Grenze zur Gemeinde Saterland, die durch den *Bibelter Hauptgraben* markiert wird. Nordöstlich des Planungsraums, jenseits der *Friesenstraße*, verläuft der *Elisabethfehnkanal*.

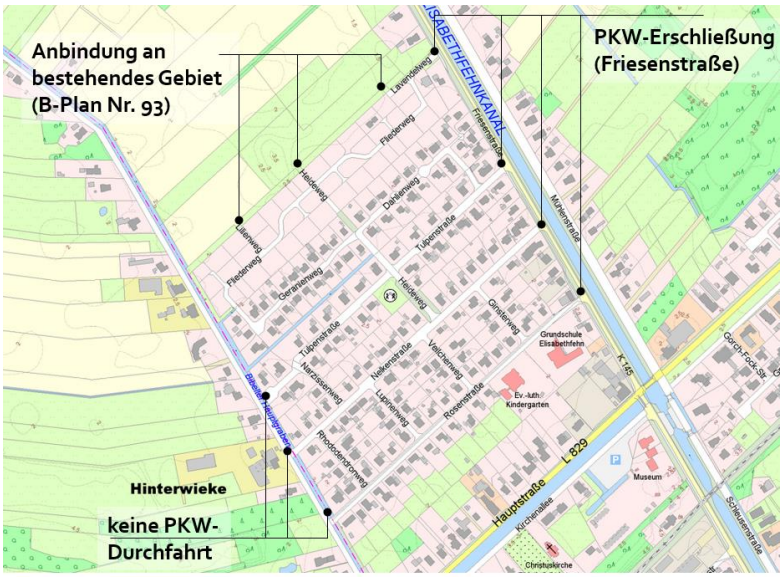
Der Gemeindeteil Elisabethfehn-West ist vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. Zwischen den von der *Friesenstraßen* abgehenden *Tulpen-, Nelken- und Rosenstraße* finden sich Wohnstraßen mit vornehmlich Einfamilienhausbebauung. Südöstlich, in Richtung der am *Bollinger Kanal* entlangführenden *Hauptstraße*, finden sich ein Kindergarten und eine Schule; auf der anderen Seite des Kanals an der *Kirchenallee* die Christuskirche Elisabethfehn sowie das Moor- und Fehnmuseum.

Das Plangebiet selbst wird derzeit teilweise als Ackerfläche und teilweise als Grünland genutzt. Entlang der *Friesenstraße* bestehen zwei Wohngebäude. Diese Grundstücke werden nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier kein Planbedarf besteht.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen

Quelle Luftbild: LGLN 2015

Abb. 6 Erschließung derzeit



Quelle: LGLN 2020

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

Planung

Die Planung sieht vor, nordwestlich an das bestehende Wohngebiet angrenzend einen weiteren, ähnlichen Bauabschnitt hinzuzufügen. Dieser soll über die bereits 2016 neu geschaffene Zufahrt zur *Friesenstraße,* den *Lavendelweg,* angeschlossen werden und zudem an den *Heideweg* und den *Fliederweg* angeknüpft werden.

Beabsichtigt ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an den Bestandsgebieten orientieren. Für die erforderliche Regenrückhaltung kann das bestehende System des Baugebietes Nr. 93 genutzt werden, das bereits in der Planung auf die räumliche Erweiterung ausgelegt wurde.

Abb. 7 Planung – Parzellierungsentwurf

Nebenstehender Parzellierungsvorschlag ist nicht Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen, sondern dient einer Einschätzung über die bauliche Nutzbarkeit des Gebiets. Bei ortsüblicher Parzellierung für Einzel- und Doppelhäuser können rd. 28 Baugrundstücke entstehen.

Berührte Belange

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

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 107

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 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, Sport, Freizeit	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	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	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

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

Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer durch Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets mit diesen auszuschließen, wurde durch die Landwirtschaftskammer[3] ein entsprechendes Gutachten erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichem Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Saterland ein tierhaltender Betrieb (Rinder). Auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) wurde untersucht, ob sich hieraus Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im gesamten Plangebiet die errechneten Häufigkeiten für Geruchswahrnehmung zwischen 0,4-1,6 % der Jahresstunden schwanken (Beurteilungsflächen mit einer Kantenlänge von 25x25 m). Damit liegt das Gebiet deutlich unter der als erheblich benannten Belästigungsgrenze von 10 % der Jahresstunden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gerüche liegen somit nicht vor. Die Belange des Immissionsschutzes (Gerüche) stehen dem Planvorhaben zur Entwicklung von Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete WA) nicht entgegen.

Immissionen-Verkehr

Auch Verkehrslärm-Emissionen können erhebliche Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auslösen. Nach einer Verkehrserhebung vom Oktober 2002 weist die *Friesenstraße* (K145) lediglich eine Frequentierung von 553 Kraftfahrzeugen pro Tag (24 h) auf. Im Vergleich zu anderen Kreis- und Landesstraße sowie auch Gemeindestraßen ist das Verkehrsaufkommen im Zug der *Friesenstraße* als niedrig zu bewerten. Die anstehenden Immissionen von der nördlichen Kreisstraße sind daher als geringfügig einzustufen. Zudem liegt das Plangebiet in mindestens 70 m Entfernung zur *Friesenstraße*, weshalb auch bei einer mittlerweile vermutlich gestiegenen Zahl der Verkehrsbewegungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch für die weiter südöstlich liegenden großen Wohngebiete entlang der *Friesenstraße* waren/sind keine Schutzerfordernisse vor dem Verkehr auf der *Friesenstraße* gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Barßel, B-Plan Nr. 107, WA-Gebiet „Elisabethfehn – West", Cloppenburg, 31.03.2020

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

In der Gemeinde Barßel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete entwickelt. Der Großteil der verfügbaren Flächen konnte zeitnah vermarktet werden und ist inzwischen zu überwiegenden Teilen bebaut. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist dennoch weiterhin hoch und übersteigt trotz der Entwicklungen das Angebot. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die inzwischen weitgehend umgesetzte Baugebietsentwicklung im Gemeindeteil Elisabethfehn fortzusetzen. Um weiter der Nachfrage entsprechend Wohnbauland anbieten zu können, soll das vorliegende Plangebiet erschlossen werden.

Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde Barßel 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. Mit der gewählten Erschließung sind variable Grundstückszuschnitte möglich, was ebenfalls eine nachfragegerechte und auf unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen abgestimmte Entwicklung unterstützt.

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

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

Etwa 500 Meter südöstlich des Plangebiets finden sich in der *Rosenstraße* ein Kindergarten und die Grundschule Elisabethfehn. Soziale Einrichtungen, insbesondere solche, die für junge Familien von hoher Bedeutung sind, sind damit im nahen Umfeld des Plangebiets vorhanden. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit voraussichtlich etwa 28 Baugrundstücken ist nicht in einem solchen Maß mit einer Zunahme von Bewohnern zu rechnen, als dass hiervon Beeinträchtigungen für die Gemeinde zu erwarten sind oder entsprechende Kapazitätsanpassungen notwendig werden.

Die Belange sind nicht berührt, besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

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

Das Plangebiet erweitert den bereits heute vorwiegend als Wohnstandort genutzten Gemeindeteil Elisabethfehn-West um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Dass eine solche Erweiterung bereits langfristig vorgesehen ist, zeigt sich, neben der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, auch im Bebauungsplan Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße)". In diesem sind drei öffentliche Verkehrsflächen (der heutige *Lavendelweg, Heideweg* und *Lilienweg*) festgesetzt, die in Richtung des neuen Plangebiets weisen, bislang jedoch an dessen Grenze enden. An eben jene Erschließungsstraßen knüpft die neue Planung an. Neben der verkehrlichen Haupterschließung über den *Lavendelweg* zur *Friesenstraße* im Nordosten werden damit auch die Querverbindungen in den bereits bebauten Gemeindeteil aufgenommen.

Die Maße der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsstruktur des Gemeindeteils. Es werden ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen, die sich in ihrer Größe (Firsthöhe maximal 9,0 m, nur ein Vollgeschoss) dem bisherigen Standard anpassen. Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann. Ein einheitliches Ortsbild hinsichtlich der zulässigen Bauweisen und der Bebauungsdichte ist gewährleistet.

Die Planung verändert den Charakter des Gemeindeteils nicht, sondern erweitert diesen einen zusätzlichen Bauabschnitt. Wie bei vorherigen Planvorhaben, hält auch der Bebauungsplan Nr. 107 „Elisabethfehn-West" potentielle Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Fortführung der

Erschließung in Richtung Nordwesten vor, um im Falle weiteren Wohnbaubedarfs die enge Vernetzung und Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebietsabschnitten sicherstellen zu können.

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

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

Baukultur

Entlang der *Friesenstraße* werden - da es sich hier um die den *Elisabethfehnkanal* begleitende Bebauung handelt - für einen Bereich von etwa 30 Metern Tiefe spezielle Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt (örtliche Bauvorschriften). Damit wird die kulturhistorische fehntypische Baustruktur erhalten und zum Schutz des Ortsbildes und der charakteristischen Eigenart dieses Siedungstyps beigetragen. Das vorliegende Plangebiet beginnt allerdings erst in einem Abstand von rd. 70 m zur *Friesenstraße*, weshalb eine Übernahme der Bauvorschriften in den Bebauungsplan nicht notwendig ist. Zur Erschließung des Gebiets muss auch keine weitere Zufahrt hergestellt werden, so dass auch hier keine bauliche Veränderung im sensiblen Bereich entlang des *Elisabethfehnkanals* erfolgt. Die Belange der Baukultur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baudenkmal

In Nähe zum Plangebiet befindet sich der Elisabethfehnkanal, der als Baudenkmal gesichert ist. Durch die Entfernung zum Plangebiet und die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ortsbild

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und -größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Gemeindeteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne, insbesondere den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93, angepasst. Ziel ist es, den Gemeindeteil in seinem Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da auch die Art der baulichen Nutzung fortgeführt wird, sind keine negativen Veränderungen zu erwarten. Die Belange des Ortsbilds werden berücksichtigt.

Archäologische Denkmalpflege

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auch für das südöstlich angrenzende Baugebiet Nr. 93 „Elisabethfehn-West (Friesenstraße)" sind bei den dortigen Baumaßnahmen keine Funde zutage getreten.

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 ist in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

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

Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz

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

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

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

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Mehrere Altbäume, die am nordwestlichen Gebietsrand bestehen, werden in den Bebauungsplan zum Erhalt aufgenommen. Ergänzend dazu sind weitere Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen, um einen dauerhaft standortgerecht begrünten Siedlungsrand auszubilden. Erhaltenswerte Strukturen werden erhalten und neue wertvolle Bereiche geschaffen. 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.

Schutzgut 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 Barßel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht.

Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben im Gemeindeteil Elisabethfehn-West erschöpft sind. Die Nachfrage nach Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde übersteigt trotz der zum Teil erst kürzlich abgeschlossenen Planvorhaben das Angebot. Die Gemeinde will daher die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als Baugebiete entwickeln und damit Flächenpotentiale aktivieren. Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche ist davon auszugehen, dass sie der Voraussicht nach zur Deckung der Nachfrage in einem mittleren Zeithorizont benötigt wird. Wie das benachbarte Baugebiet zeigt, kann von einem Entwicklungszeitraum von etwa zwei bis drei Jahren ausgegangen werden.

Mit der Minderung der maximal zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke und der flächeneffizienten Neuausweisung von Verkehrsflächen werden solche Maßnahmen zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, die sich mit dem Planungsziel vereinbaren lassen.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden nicht überplant. Die Fläche befindet langjährig in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die Einbringung von Düngemitteln sowie die mechanische Bearbeitung ist schon heute von Vorbelastungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

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

Mit Schreiben vom 24.06.2020 weist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hin, dass durch die Planung kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht werden. In der Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (2018) wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Niedermoorfläche dargestellt. Die Darstellung erfasst auch benachbarte, bereits bebaute Bereiche, sowie nördlich anschließende, größere kulturlandschaftliche Flächen. Auch weite Bereiche der

umliegenden Landschaft, mehrheitlich in landwirtschaftlicher Nutzung, weisen diese Darstellung auf.

Abb. 9 Abb.: Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (LBEG / nibis-Kartenserver, 2018 – Auszug)

Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) definiert unter Punkt 3.1.1.-05 folgenden Grundsatz der Raumordnung: „Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden."

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen langjährig landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Bereich, der unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt. Studien zeigen, dass bei landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- und Grünlandfläche, die Klimawirksamkeit der Niedermoorflächen im Gegensatz zu naturnahen Bereichen höher ist und keine neuen zusätzlichen klimawirksamen Stoffe in diesen gebunden werden[4]. Trotzdem kommt diesen Böden eine Bedeutung als Speicher zu. Bei einer Überformung der Flächen ist von einem Verlust dieser Speicherfunktion auszugehen.

Entsprechend der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms ist die Gemeinde grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden, insbesondere auch solchen Böden mit Funktion als natürlicher Speicher für klimarelevante Stoffe bemüht. Im vorliegenden Planfall werden jedoch keine Alternativen erkannt. Zur Umsetzung des Planziels – die Entwicklung neuer Wohnbauflächen – werden zusätzliche Entwicklungsflächen benötigt. Innerhalb Elisabethfehns, insbesondere im Umfeld des Plangebiets, stehen keine vergleichbaren, besser geeigneten Flächen zur Verfügung. Das überplante Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, was eine flächensparsame und effiziente Erschließung ermöglicht. Umnutzungsflächen oder größere Nachverdichtungspotentiale bestehen nicht. Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde und der örtlichen Bodenverhältnisse weist ein großer Teil der unbebauten Flächen eine Klassifizierung als kohlenstoffreicher Boden mit Bedeutung für die Klimaschutz auf (ehemalige Moorflächen). Dennoch benötigt die Gemeinde Entwicklungsflächen in allen Gemeindeteilen. Im Planfall wird daher dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor den Zielen des Bodenschutzes, insbesondere auch in Hinblick auf die Speicherfunktion für klimarelevante Stoffe gegeben. Die benannten Minimierungs- (z. B. Begrenzung des Versiegelungsgrades) und Ausgleichsmaßnahmen tragen dazu bei, den so ausgelösten Eingriff abzumindern.

4 vgl. Trepel, M.: Zur Bedeutung von Mooren in der Klimadebatte, in: Jahresbericht 2007/2008 Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein, S. 61 ff.

Schutzgut 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 zu erwarten. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Ziel der Gemeinde, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden die südöstlich bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen für die Regenrückhaltung genutzt, die dies weitgehend kompensieren und anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen. Die technischen Voraussetzungen hierzu wurden bereits im Zuge des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 93 geschaffen. Ausreichende Kapazitäten stehen zur Verfügung (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Der im Südwesten des Gebiets verlaufende *Bibelter Hauptgraben* wird durch die Aufnahme eines Gewässerrand- und Räumstreifens in den Plan geschützt. Die Flächen können zur Grabenunterhaltung genutzt werden und stellen gleichzeitig grüne Uferbereiche dar. Damit erfährt das Gewässer einen planungsrechtlichen Schutz. Auch ein kleiner, unklassifizierter Graben, der zur Ableitung des Oberflächenwassers der landwirtschaftlichen Fläche am nördlichen Gebietsrand dient, wird erhalten. Das Schutzgut Wasser findet in der Planung Berücksichtigung. Es werden geeignete Festsetzungen getroffen, um negative Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden bzw. auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist langjährig anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Durch die Planung wird eine eben solche Fläche überformt, der jedoch keine übergeordnete Bedeutung oder Wertigkeit zukommt. Vielmehr weist die Fläche durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten eine eindeutige bauliche Vorbelastung auf. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Inanspruchnahme ist langfristig vorgesehen.

Entlang der äußeren Grenzen des Plangebiets in Richtung Nordosten wird eine Eingrünung vorgesehen. In einem 6 m breiten privaten Grünstreifen sind Sträucher und Bäume anzupflanzen, um einen dauerhaften und dichten Grünsaum auszubilden. Damit werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und den Anforderungen des Regionalen Raumordnungsprogramms entsprochen. Entlang des angrenzenden Flurstücks Nr. 12/3, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist, aber derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, wird eine Eingrünung mit Sträuchern vorgesehen.

Zwar wird sich das Landschaftsbild in Folge der Planung verändern, jedoch nicht in einem erheblichen Maße. Die Charakteristik der Gegend und des Umfeldes bleiben erhalten, auch wenn Teile der gebietstypischen Kulturlandschaftsflächen bebaut werden. Es bleibt ein klarer, arrondierter Siedlungsrand erhalten, der durch Eingrünungsmaßnahmen eingefasst wird. Die ebenfalls landschaftstypischen Grabenstrukturen bleiben unverändert erhalten.

Vermeidung / Minimierung/ Ausgleich

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen aufgrund der ermöglichten Versiegelung und Überbaubarkeit bislang unbebauter Flächen berührt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

Eine Minimierung des Eingriffs findet durch die Begrenzung der allgemeinen Versiegelungsrate (Grundflächenzahl) im Plangebiet statt, sowie durch eine naturnahe Regenrückhaltung in angrenzenden Systemen und eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes. Die an das

Gebiet angrenzenden Gräben werden planungsrechtlich gesichert, entlang des Bibelter Hauptgrabens ist ein ausreichend breiter Uferrandbereich vorgesehen.

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.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe ist eine Zuordnung des Vorhabens zum gemeindlichen Kompensationsflächenpool an der *Oldenburger Straße* vorgesehen. Das Kompensationserfordernis von insgesamt 17.023 Wertpunkten kann innerhalb des Kompensationsflächenpools bestehend aus den Flurstücken Nr. 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barßel Flur 32, umgesetzt werden.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht vorhanden. Die erhaltenswerte Fehnstruktur im Bereich des nordwestlich des Plangebiets gelegenen *Elisabethfehnkanals* wird nicht beeinflusst. Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zu den wertvollen baulichen Strukturen, die sich auf die erste Bautiefe entlang des Kanals beschränken.

- **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 eines allgemeinen Wohngebietes 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)

Bauwirtschaft

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)

Landwirtschaft

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

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird für den Bereich als gering angegeben[5]. Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche von der Gemeinde als geeignet erachtet. Die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsziels der Wohnbauentwicklung wird höher gewichtet, als der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das nördlich des Plangebiets gelegene Flurstück Nr. 12/3 ist im geltenden Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird jedoch nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Gegensatz zu den Flächen des Plangebiets ist dieser Bereich nicht im Besitz der Gemeinde. Seitens der privaten Eigentümer besteht kein Entwicklungsinteresse für Wohnbauflächen, sondern die Absicht einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Gemeinde berücksichtigt dieses Nutzungsinteresse. Die Belange der Landwirtschaft werden in der Planung berücksichtigt.

Forstwirtschaft

Die Belange werden nicht berührt.

■ **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.

5 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

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

Soz. Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der Gemeinde Barßel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Es wird damit Sorge dafür getragen, dass mit der Bevölkerungsentwicklung auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen ausgelastet und somit gesichert werden. Je nach Größe ist im Gebiet kurz- und mittelfristig mit dem Bau von rd. 28 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu rechnen. Die Kapazitäten der Barßeler Einrichtungen, wie Kindergarten und Schulen, sind für diesen Zuwachs an Einwohnern ausreichend. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie mit entsprechenden Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Stätten der Nahversorgung sind ebenfalls bedarfsgerecht dimensioniert und über kurze Verbindungswege leicht erreichbar.

Technische Ver- und Entsorgung

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

- 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. Mit Schreiben vom 18.06.2020 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann. Versorgungsleitungen in den anliegenden Bereichen dürfen nicht überbaut werden, die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Für die neu zu verlegenden Leitungen wird um die Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten.

- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt.

  Mit Schreiben vom 18.06.2020 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass laut DVGW W405 der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt umfasst. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.

  Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV regelmäßig darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

  Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen

  Die Gemeinde wird frühzeitig mit dem OOWV den möglichen Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils abstimmen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden können. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Sollte die Grundsicherung für den Planfall hierüber nicht sichergestellt werden können, werden weitere Maßnahmen vorgesehen, etwa über die umliegenden Gewässer *(Elisabethfehnkanal, Bibelter Hauptgraben)* oder Löschwasserbrunnen.

- 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 **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass bei einem üblichen Ausbau im Straßenseitenraum hinreichende Flächen für die Abholung der Mülltonnen zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Erschließung ermöglicht eine direkte Anfahrbarkeit aller Grundstücke für die Müllabfuhr. Die vorgesehene Wendeanlage im südwestlichen Plangebiet ist so dimensioniert, dass ein Wenden mit dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter sind damit nicht erforderlich.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Bereits für die Umsetzung des südlich angrenzenden Baugebietes Nr. 93 war eine erforderliche Pumpstation berücksichtigt worden, die auch die Entsorgung des aktuellen Plangebietes gewährleisten soll.

  Mit Schreiben vom 18.06.2020 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Nach erster Betrachtung kann der Anschluss der Grundstücke im Freigefälle, mit Einleitung in das bereits bestehende Hauptpumpwerk im *Heideweg*, erfolgen. Sollte sich dennoch herausstellen, dass ein weiteres Pumpwerk erforderlich ist, muss innerhalb des Bebauungsgebietes eine etwa m x 6,0 m große Fläche für das Bauwerk und die Steuerungstechnik vorgesehen werden. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge gemäß STVO zu berücksichtigen und bei einem Ortstermin festzulegen.

  Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barßel ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Sollten sich mitunter abwasserintensive Betriebe oder Abweichungen zu den AEB einstellen, so ist eine frühzeitige Berücksichtigung/Klärung erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Pumpwerkes, kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

  Die notwendigen Kanalverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde Barßel durchgeführt werden.
- 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 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.

■ 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.

Rohstoff-vorkommen

Nicht im Plangebiet vorhanden.

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

Externe Erschließung

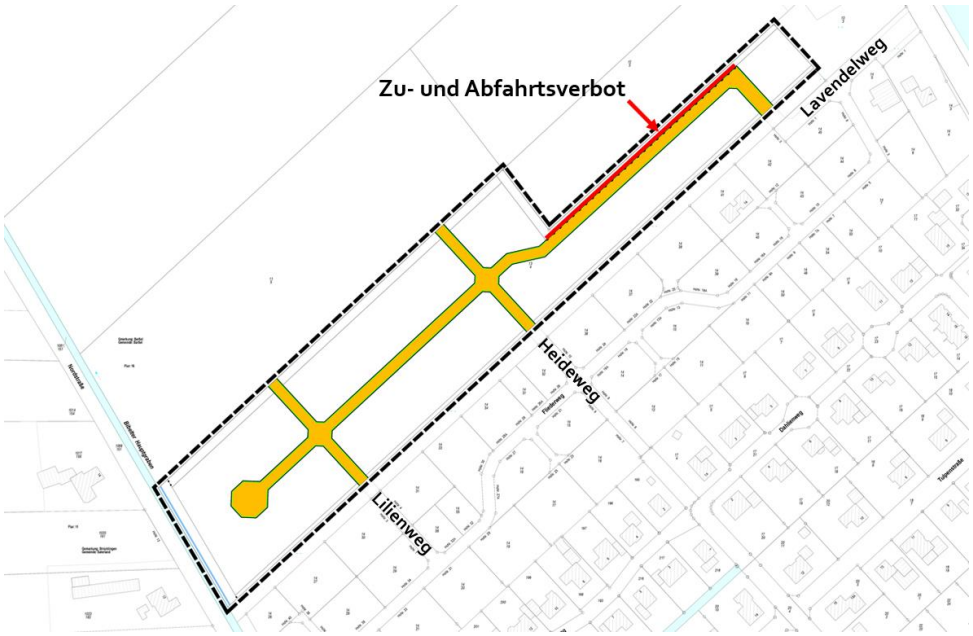
Das Plangebiet wird über den bereits vorhandenen *Lavendelweg* an die nordöstlich verlaufende *Friesenstraße (K145)* angebunden. Diese Verbindung stellt die zukünftige Haupterschließung des Gebietes dar. Über die *Friesenstraße* kann in südöstlicher Richtung die Hauptstraße (L829) erreicht werden, die sowohl in den Barßeler Ortskern als auch zu überörtlichen Verkehrsknotenpunkten führt.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über eine das gesamte Gebiet von nordöstlicher in südwestlicher Richtung durchlaufende Planstraße, die im Südwesten in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,0 m mündet. Erschlossen wird damit jeweils ein Baugrundstück nördlich und südlich der Planstraße. Die Erschließung begünstigt hinsichtlich der genauen Grundstücksgrößen eine flexible Parzellierung der einzelnen Grundstücke. Der Entwurf ist flächen- und unterhaltssparsam und bewahrt ein klar strukturiertes und übersichtliches Straßenbild.

Es werden drei Anknüpfungspunkte an das benachbarte Wohngebiet aufgegriffen. Die Querverbindungen zum *Lilienweg,* zum *Heideweg* und zum *Lavendelweg* werden aufgenommen und so eine gute Verbindung zwischen Bestands- und Neubaugebiet erreicht. Diese ist auch sinnvoll, um kurze Wege zur Grundschule und zum Kindergarten zu ermöglichen. In Richtung Nordwesten werden wiederum zwei neue Anknüpfungspunkte für eine ggf. doch erforderliche zukünftige Weiterentwicklung freigehalten.

Abb. 10 Interne Erschließung



Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 12/3) nördlich des Plangebiets wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die landwirtschaftliche Fläche wird direkt über die *Friesenstraße* erschlossen. Das im Bereich der Straße bestehende Wohngebäude befindet sich ebenfalls innerhalb des Flurstücks Nr. 12/3. Die Erschließung dieser Fläche ist damit sichergestellt. Auch heute bestehen keine Wegerechte über die Flächen des Plangebiets, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteiligen Veränderungen für die Flächeneigentümer bzw. -nutzer eintreten.

Anbauverbot Kreisstraße

Der Bereich des Anbauverbots entlang der Kreisstraße *K 145 (Friesenstraße)* wird nicht berührt. Das Plangebiet liegt in mindestens 70 m Entfernung zur Straße und damit außerhalb der Anbaubeschränkungen nach § 22 NStrG.

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

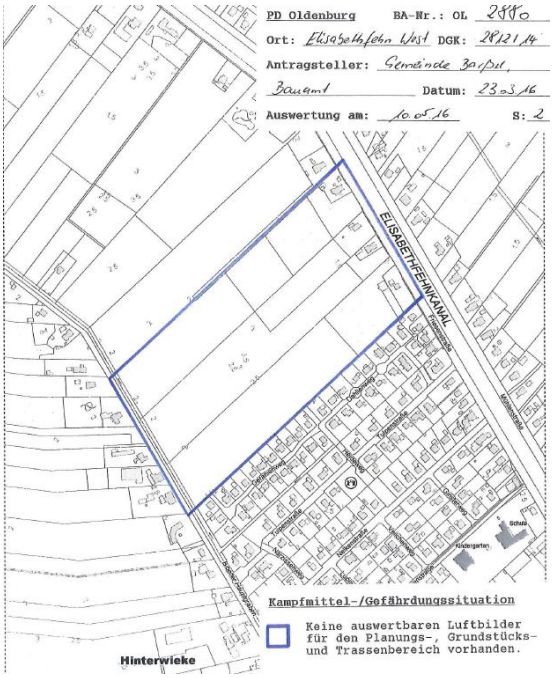
Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsaltlasten

Mit Schreiben vom 18.03.2016 hat das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung bezogen auf die Arbeiten im benachbarten Gebiet Nr. 93 mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Von der Behörde wurde deshalb eine kostenpflichtige Gefahrenerforschung vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Eine daraufhin von der Gemeinde beauftragte Luftbildauswertung wurde am 10.05.2016 auch für den Bereich des jetzigen Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 107 durchgeführt. Mit Schreiben vom 11.05.2016 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittel mit, dass für den Planungsraum keine auswertbaren Luftbilder vorliegen.

Abb. 11 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich für Kampfmittel



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

Bei Baumaßnahmen ist daher jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Planzeichnung.

Mit Schreiben vom 28.05.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) ergänzend mit, dass dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen für die Planfläche die folgenden Erkenntnisse vorliegen: Empfehlung: Luftbildauswertung / Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. / Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. / Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. / Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. / Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Die Gemeinde geht insoweit weiterhin davon aus, dass ein Vorkommen von Kampfmitteln weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann und bei Baumaßnahmen darauf zu achten ist. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinreichend geprüft und berücksichtigt.

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

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

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

Hochwasser-schutz

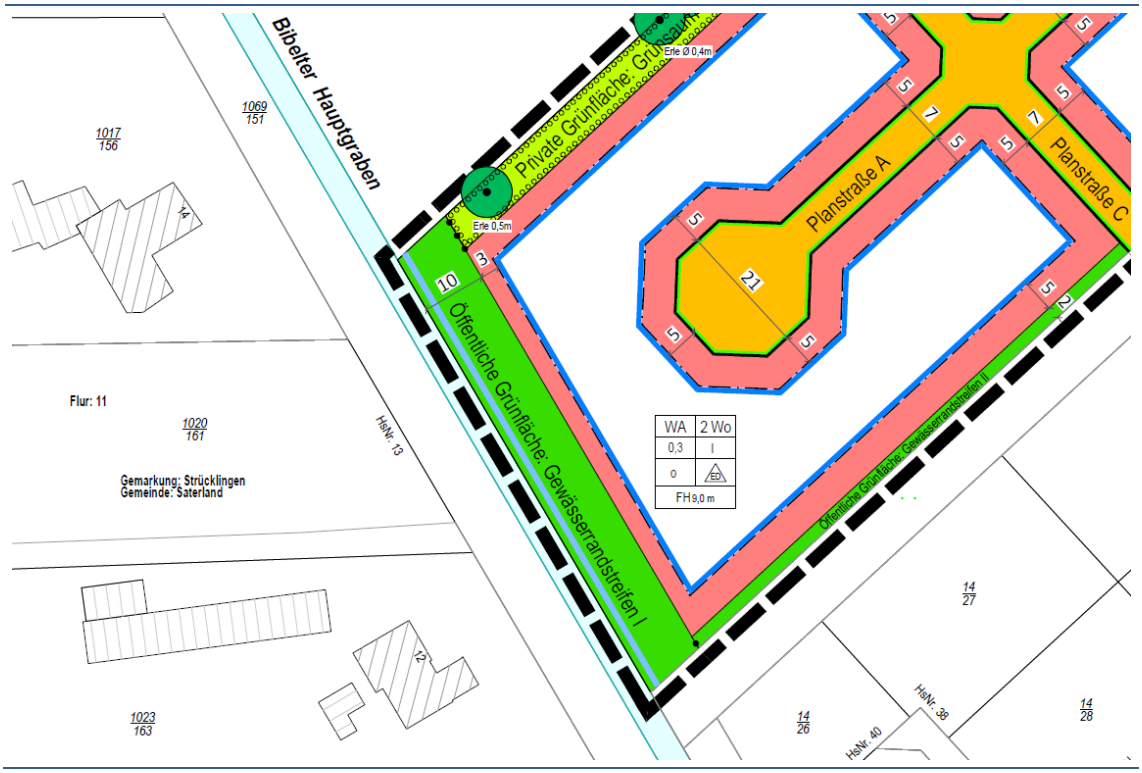
Gräben

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

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

Die Bewirtschaftung des Grabens kann grundsätzlich über die südlich angrenzende *Nordstraße* (Gemeinde Saterland) erfolgen, die unmittelbar an diesen angrenzt. Innerhalb des Plangebiets wird zudem ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche freigehalten, der sowohl als grüner Uferbereich als auch ggf. für Bewirtschaftungszwecke genutzt werden kann. Die zukünftige Baugrenze der daran anschließenden allgemeinen Wohngebietsfläche hält weitere drei Meter Abstand zum Grünstreifen ein, so dass alle neu errichteten Gebäude insgesamt einen Abstand von mindestens dreizehn Metern zum Gewässer einhalten. Diese Festsetzungen führen den Gewässerrandstreifen im Gegensatz zu den Festlegungen in den beiden bestehenden und benachbarten Bebauungsplänen in vergrößertem Ausmaß weiter, was dadurch bedingt wird, dass der *Bibelter Hauptgraben* in seinem Verlauf im Bereich des Plangebietes nicht mehr vollständig gradlinig verläuft, sondern leicht mäandriert.

Abb. 12 Gewässerrandstreifen entlang des Bibelter Hauptgrabens – Auszug aus dem Bebauungsplan



Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird ein zwei Meter breiter öffentlicher Grünstreifen für die Unterhaltung der im benachbarten Bebauungsplan angrenzenden öffentlichen Grünfläche für die Regenrückhaltung freigehalten. Mit diesem Abstand ist gewährleistet, dass auf der nördlichen Seite des Regenrückhaltebereichs durchgehend ein Räumstreifen in einer Breite von fünf Metern zur Verfügung steht. Erst daran angrenzend beginnen die privaten Baugrundstücke. Eine

Unterhaltung der Regenrückhaltebereiche, die sich das Plangebiet Nr. 107 mit dem Bestandsplan Nr. 93 teilt, kann damit jederzeit sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird zudem an ein Teil der nordwestlichen Grenze von einem kleineren Graben gesäumt, der jedoch keine Klassifizierung aufweist. Er dient der Ableitung des Oberflächenwassers der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Mit der baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets und der damit verbundenen Neuorganisation der Oberflächenentwässerung kommt dem Graben zukünftig fast ausschließlich eine Bedeutung für die nordwestlich gelegene Fläche zu. Zum Schutz dieser Funktion wird der Graben innerhalb des Plangebiets mit in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum aufgenommen. Dieser Bereich ist grundsätzlich für eine Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen vorgesehen, die textliche Festsetzung bestimmt aber auch, dass die Grabenstrukturen zu erhalten sind und nicht bepflanzt werden dürfen. Die wasserwirtschaftlichen Belange bleiben damit gewahrt. Eine Bewirtschaftung ist von der landwirtschaftlichen Seite jederzeit möglich.

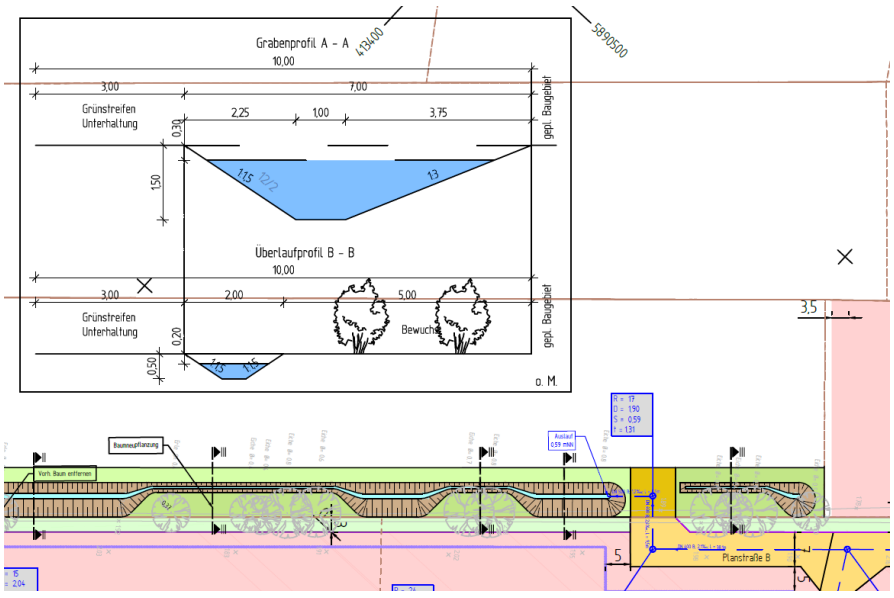
Oberflächen-entwässerung

Da durch die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang unbebauten Plangebiets ermöglicht wird, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang, natürlich im Gebiet versickern. 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.

Hierfür können die vorhandenen Regenrückhaltebereiche des Plangebietes Nr. 93 genutzt werden, die sich entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze erstrecken. Das Wasser des Plangebiets wird über Leitungen gesammelt und diesen Bereichen zugeleitet. Von hier kann es dann gedrosselt in den *Bibelter Hauptgraben* (Vorflut) eingeleitet werden.

Das zugehörige Oberflächenentwässerungskonzept wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 93 (2016) erstellt.[6] Das Konzept sieht einen kaskadenartig ausgebauten Grabenbereich vor, in den an drei Stellen Einleitungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Durch die Länge des Grabens und das angestrebte Profil entsteht der erforderliche Rückhaltebereich. Die Randbereiche werden naturnah gestaltet. Insgesamt steht eine Fläche von rund 4.100 m² für wasserwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung, auf der die im Oberflächenentwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen zwischenzeitig auch schon realisiert wurden. Planungsrechtlich ist die Fläche im B-Plan Nr. 93 als öffentliche Grünfläche gesichert.

Abb. 13 Auszug aus der Entwässerungsplanung (Entwurf Wessels und Grünefeld, 15.04.2015) mit dem modellierten Regenrückhaltebereich entlang dem Graben



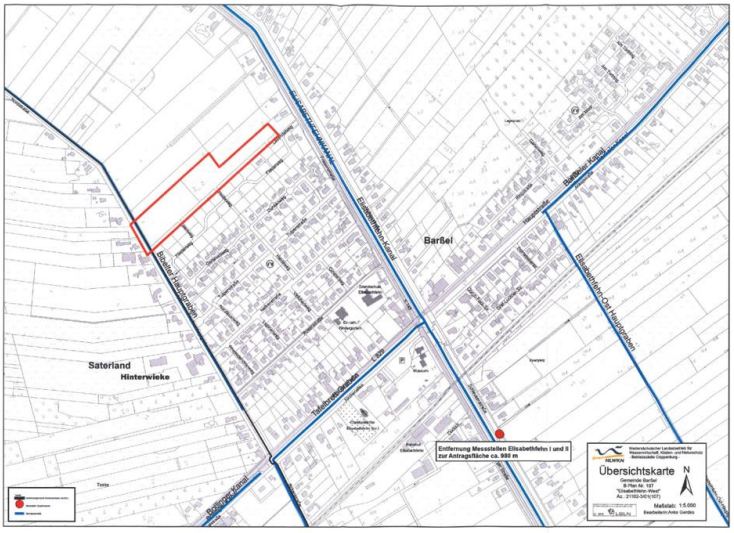
6 Oberflächenentwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 93 „Elisabethfehn-West" in der Gemeinde Barßel, erstellt durch Wessels und Grünefeld, Friesoythe, 15.04.2016

Die Aufnahme von Oberflächenwasser weiterer Bauflächen, wie sie nun mit dem Bebauungsplan Nr. 107 vorbereitet wird, wurde bei der Organisation der Oberflächenentwässerung bereits berücksichtigt. Der Entwässerungsantrag für den Rückhaltebereich benennt neben dem Plangebiet des B-Plans Nr. 93 auch die angrenzenden Flurstücke Nr. 13/4 und 12/3 als Einzugsbereich, die als Bauflächen mit einer GRZ von 0,3 in die Berechnung eingestellt wurden. Durch die jetzige Planung wird ausschließlich das Flurstück Nr. 13/4 in Anspruch genommen, das Flurstück Nr. 12/3 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs und soll als landwirtschaftliche Fläche weiter genutzt werden. Es ist damit von deutlich ausreichenden Kapazitäten für die Regenrückhaltung auszugehen. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden berücksichtigt.

Landesmessstelle

Mit Schreiben vom 17.06.2020 teilt der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz mit, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches (ca. 980 m Entfernung) eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird (s. nachfolgende Abbildung). Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Abb. 14 Lage der Messstelle des gewässerkundlichen Landesdienstes



Zwischen der Messstelle des Landesdienstes und dem geplanten Baugebiet wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits mehrere Baugebiete verwirklicht. Auswirkungen auf die Messstelle sind nicht bekannt geworden. Auch bei dem nun vorliegenden Plangebiet sind keine Einwirkungen auf die Funktionalität der Messstelle in 980 m erkennbar.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

§ 1 (6) Nr. 13 BauGB

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

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

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 Wohngebiete 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 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 (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, 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 der angrenzenden Bestandsgebiete fortgesetzt 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 (siehe textliche Festsetzung § 5). Die rückwärtigen Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ausreichend große Abstände zu den jeweils angrenzenden Grün- oder sonstigen benachbarten Flächen freigehalten werden, aber auch eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich bleibt.

Straßen-verkehrsflächen

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

Anknüpfungsbereich an die *Lavendelstraße* ist die Verkehrsfläche im 9 m aufgeweitet, was der im angrenzenden Bebauungsplan für diesen Übergangsbereich festgesetzten Breite entspricht. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes weist der dort vorgesehene Wendehammer einen Durchmesser von insgesamt 21 m auf und ist damit für die Befahrung mit den üblichen Müllfahrzeugen geeignet.

An drei Punkten werden Querverbindungen zum südöstlichen Bestandswohngebiet vorgesehen. Es handelt sich um Verlängerungen des *Lilienweges*, des *Heideweges* sowie des *Lavendelweges*. Zwei Straßenverkehrsflächen werden auch in Richtung Nordwesten für eine ggf. doch erforderliche zukünftige Erweiterung fortgeführt.

Öffentliche / private Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich mehrere **Grünflächen** mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (siehe textliche Festsetzungen § 6 und § 7)

- Nach Südwesten wird der Bereich des *Bibelter Hauptgrabens* als Räum- und Gewässerrandstreifen vorgesehen. Entlang des *Bibelter Hauptgrabens* ist eine 10 m breite Parzelle als **öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen I)** festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des Uferraums und ermöglicht eine ggf. notwendige Beräumung und Bewirtschaftung des Grabens (siehe textliche Festsetzung § 6.1).
- Nach Südosten zum bestehenden Rückhaltebereich (Rückhaltegraben) wird eine 2 m breite **öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen II)** vorgesehen. Zusammen mit dem dort schon heute bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Grünstreifen im Bebauungsplan Nr. 93 wird ein fünf Meter breiter Räumstreifen entlang der Fläche für die Regenrückhaltung freigehalten, der die erforderliche Beräumung und Unterhaltung des Rückhalteareals einschließlich einer Befahrung mit Maschinen erlaubt (siehe textliche Festsetzung § 6.2).
- Entlang des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 12/3, das auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden soll, wird eine **öffentliche Grünfläche (Strauchhecke)** festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft zu gewährleisten. Anzupflanzen sind Sträucher, im Gegensatz zum äußeren nordwestlichen Gebietsrand jedoch keine Bäume. Das benachbarte Flurstück ist im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt, derzeit besteht jedoch seitens der privaten Eigentümer kein Entwicklungsinteresse als Baufläche. Da im Falle einer späteren Entwicklung dieses Bereichs eine Erschließung über die Planstraße anzustreben ist, werden Baumpflanzungen an dieser Stelle nicht als sinnvoll angesehen, da sie hier nicht dauerhaft erhalten bleiben würden (siehe textliche Festsetzung § 6.3).
- Nach Nordwesten ist ein begrünter Siedlungsrand auszubilden. Ein 6 m breiter Streifen wird als **private Grünfläche (Grünsaum)** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 7.1). Hier sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, um eine dauerhafte Eingrünung gegenüber der offenen Kulturlandschaft herzustellen. Um sicherzustellen, dass es sich um standortgerechte Pflanzen handelt, wird eine Pflanzliste vorgegeben. Ein in diesem Bereich ebenfalls bestehender, sehr schmaler Graben ist zu erhalten. Der Graben verläuft entlang der heutigen Flurstücksgrenze und dient zukünftig fast nur noch der Ableitung des Oberflächenwassers des angrenzenden landwirtschaftlichen Areals. Zur Sicherstellung dieses Belangs sind die heutigen Grabenstrukturen zu erhalten und dürfen nicht verfüllt oder bepflanzt werden.

  Die privaten Grünflächen gegenüber dem Flurstück 12/3 sind, wie auch die gemeindliche Pflanzfläche (siehe textliche Festsetzung § 6.3) nur mit Sträuchern zu bepflanzen und daher mit der **Zweckbestimmung Strauchhecke** versehen (siehe textliche Festsetzung § 7.2)

Mehrere freistehende Einzelbäume am nordwestlichen Gebietsrand werden als **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich um Eichen und Erlen, die an der heutigen Acker- bzw. Grünlandgrenze stehen und die als typisches Element die Kulturlandschaft prägen. Die Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist ein Ersatz vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig.

Graben

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am *Bibelter Hauptgraben* ist der Verlauf des **Gewässerzugs nachrichtlich** übernommen worden.

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: Gewässerrandstreifen I

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

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

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen II:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen II" dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden Rückhaltebereichs. 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).

§ 6.3 Zweckbestimmung: Strauchhecke

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strauchhecke, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

§ 7 Private Grünflächen

§ 7.1 Zweckbestimmung: Grünsaum

Auf den privaten Grünflächen, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

Je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Wechsel Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80-120 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe textliche Festsetzung § 8) dürfen angerechnet werden.

Weiterhin sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus silvatica	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Europäischer Feuerdorn	Pyracantha coccinea
		Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
		Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
		Haselnuss	Corylus avellana

Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Büttner´s Rote Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Weißer Klarapfel	Clapp´s Liebling	Dönissen´s Gelbe Knorpelkirsche	Nancy Mirabelle
Goldparmäne	Conference	Große Schwarze Knorpel	Wangenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert´s Butterbirne	Lucienkirsche	Bühler Zwetsche
Geflammter Kardinal	Gute Graue	Kassin´s Frühe Herzkirsche	Frühzwetsche
Glockenapfel	Holländische Zuckerbirne	Regina	Borsumer Zwetsche
	Köstliche von Charneux	Oktavia	
Jakob Lebel	Doppelte Philippsbirne	Sauerkirschen	
Purpurroter Cosinot		Köröser Weichsel	
Kaiser Wilhelm		Ludwigs Frühe	
Schöner aus Boskoop		Morellenfeuer	
		Schattenmorelle	

Innerhalb der privaten Grünfläche verläuft grenzseitig zu den nordwestlich gelegenen Nachbargrundstücken ein unklassifizierter, kleiner Graben / Entwässerungsmulde Der Graben ist dauerhaft zu erhalten und darf nicht verfüllt oder bepflanzt werden. Er ist naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu unterhalten.

§ 7.2 Zweckbestimmung: Strauchhecke

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strauchhecke", die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der obenstehenden Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Erhalt von Bäumen

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen/Erlen) 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, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Gewässer II. Ordnung – Der Verlauf des Bibelter Hauptgrabens, Gewässer II. Ordnung, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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.

Verkehrsimmissionen - Von der Kreisstraße 145 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca.
Allgemeine Wohngebiete (WA)	19.360 m²
Straßenverkehrsfläche	4.140 m²
Öffentliche Grünflächen - Räumstreifen I (Gewässerrandstreifen am Bibelter Hauptgaben) - Räumstreifen II (Räumstreifenentlang des RRB/Grenze zum B-Plan Nr. 93) - Strauchhecke	1.830 m² 550 m² 840 m² 440 m²
Private Grünfläche (Grünsaum) - Grünsaum (Strauch-Baum-Hecke) - Strauchhecke	1.690 m² 1.480 m² 210 m²
Gesamt	**27.020 m²**

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
29.01.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
26.05.2020 - 24.06.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
28.05.2020 - 24.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 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.

Die Flächen stehen im Besitz der Gemeinde Barßel. Von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Barßel, den	Anhuth / Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung des Gemeindeteils Elisabethfehn-West. Anknüpfend an den *Lavendelweg*, den *Heideweg* und den *Fliederweg* sowie überörtlich durch eine Anbindung an die *Friesenstraße* erschlossen, soll ein weiteres, Areal planungsrechtlich für Wohnnutzungen gesichert werden. Die zulässige Bebauung soll sich stark an den Festsetzungen des benachbarten Plans orientieren, um eine einheitliche Fortführung der Wohnbaulagen zu erzielen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Wesentlichen Ergänzungen in der Begründung zum Schutzgut Boden (Hinweise des LBEG), zur Landesmessstelle des Gewässerkundlichen Landesdienstes, zu Kampfmitteln, sowie zu Trinkwasser, Brandschutz und Abwasser vorgenommen. In der Planzeichnung wurde infolge der Hinweise der Friesoyther Wasseracht der Gewässerrandstreifen des *Bibelter Hauptgraben* (öffentliche Grünfläche) von 7 auf 10 m verbreitert. Entsprechend hat sich die angegliederte Baufläche der Gemeinde etwas verkleinert. Aufgenommen wurde auch ein Hinweis der Straßenbaubehörde bezüglich der Kreisstraße und der Hinweis auf die archäologischen Bodenfunde wurde korrigiert.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

Gesamtergebnis der Abwägung

...