

Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg

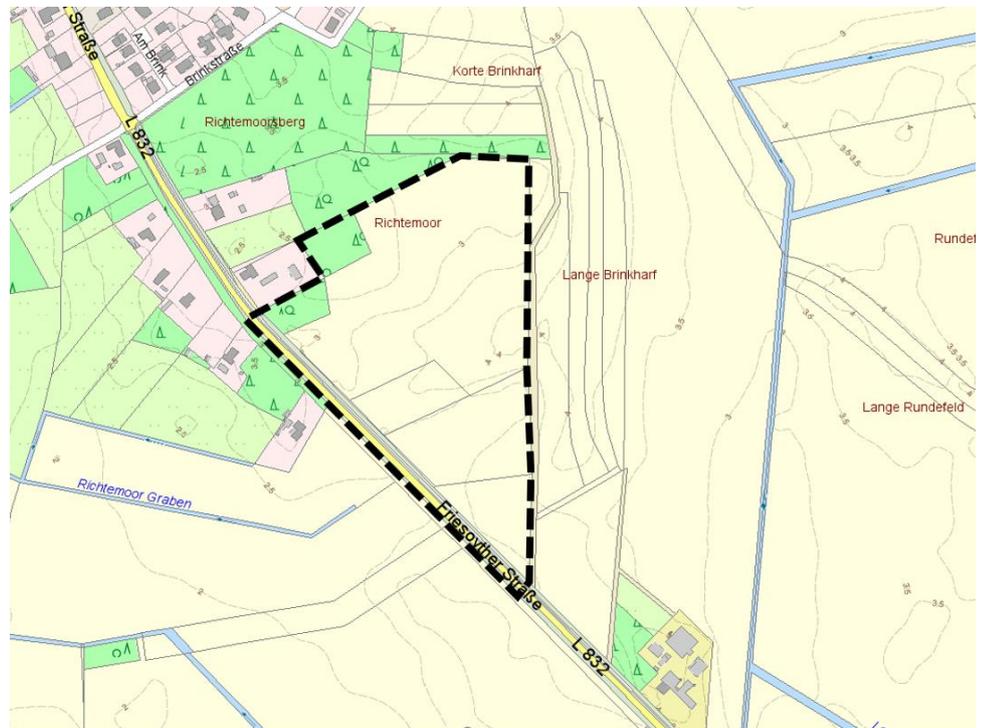


Begründung

Bebauungsplan Nr. 106

„Gewerbegebiet Barbel – Friesoyther Straße“

im Parallelverfahren zur Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2019

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

Entwurf
7/2020

Im Auftrag:



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

Stand: 01.07.2020

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belang der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Belang sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	21
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	21
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	23
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	24
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	25
4	Inhalte der Planänderung.....	27
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	27
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	30
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	33
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	34
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	36
B	Zusammenfassende Erklärung.....	37

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In der Gemeinde Barbel besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die die Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen überschreitet.

Der Gewerbestandort im Gemeindeteil Barbel an den Hüllenwegen ist weitgehend in Nutzung, Restflächen sind als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorgehalten oder stehen aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung. Die Gemeinde kann hier keine zusätzlichen Bauflächen anbieten. Auch eine Ausweitung dieses Standorts stellt keine Möglichkeit dar, um der Nachfrage zu begegnen. Die Erschließung des langjährig gewachsenen Standorts ist kleinteilig und für eine zusätzliche Erweiterung nicht ausgelegt. Das Gebiet liegt zudem im Norden der Gemeinde zwischen Misch- und Wohnbebauung und den hochwertigen Landschaftsräumen am Nordloher bzw. Godensholter Tief, so dass die

Entwicklungsmöglichkeiten in beiden Richtungen stark eingeschränkt sind. Alternativ können derzeit nur in Harkebrügge Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Die Gemeinde ist um eine ausgeglichene Entwicklung zwischen den Gemeindeteilen bemüht. Da eine explizite Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken im Gemeindeteil Barbel besteht, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke in diesem Gemeindeteil eine hohe Bedeutung zu. Angebunden an die *Friesoyther Straße* (Landesstraße L 832) konnten geeignete Grundstücke im Süden des Gemeindeteils von der Gemeinde erworben werden. Hier soll das neue gewerbliche Baugebiet entstehen, um der Nachfrage zu begegnen.

Ziel

Ziel ist es, für einen insgesamt rd. 8,38 ha großen Bereich Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Zur Umsetzung des Planziels ist auch die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets sicherzustellen. Im Bebauungsplan sollen hierfür Straßenverkehrsflächen sowie die erforderlichen Rückhalte- Versorgungsflächen festgesetzt werden. Da für die Anbindung an die *Friesoyther Straße* (Landesstraße L 832) die Herstellung einer Linksabbiegespur erforderlich ist, muss auch dieser Belang in der Planung berücksichtigt werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände werden durch die Festsetzung von Waldflächen erhalten. Für eine zentral im Gebiet verlaufende Wallhecke wird randlich ein Ersatz auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die umfänglichen Bereiche für die Oberflächenentwässerung in Verbindung mit einem Grabenverlauf werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen gesichert.

Planerfordernis

Derzeit besteht für das Gebiet kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, so dass aktuell nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig wären. Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles der Gemeinde – der Schaffung eines verkehrlich gut angebundenen Gewerbegebietes – ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (§ 8 (3) BauGB).

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „*Gewerbegebiet Barbel – Friesoyther Straße*“ beschlossen.

Lage und Größe

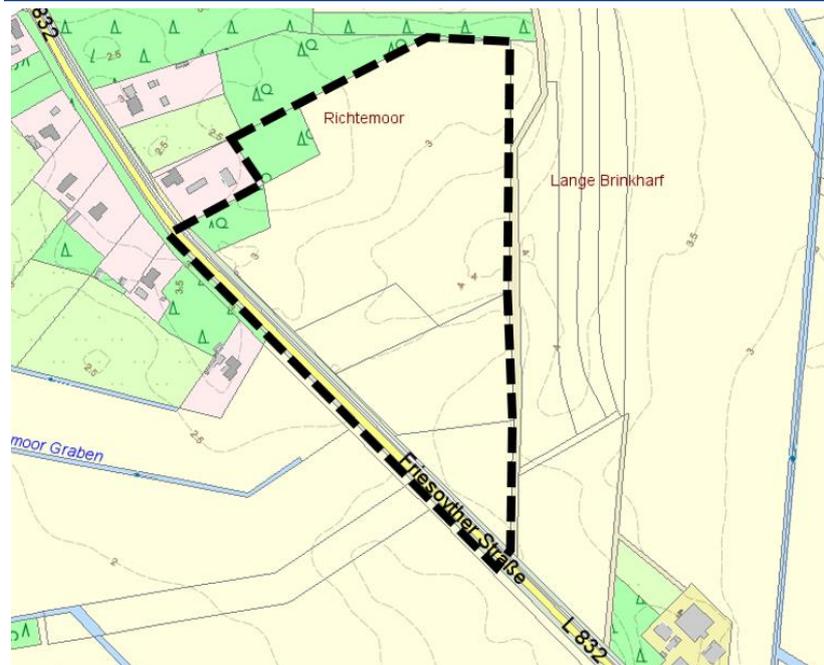
Das Plangebiet liegt südlich der zentralen Ortslage von Barbel. Es ist insgesamt rd. 83.810 m² groß. Es grenzt unmittelbar an die *Friesoyther Straße* (L 832) an. Nördlich des Plangebietes liegen Waldflächen, an die die Wohnbaulagen um die *Brinkstraße* anschließen. Entlang der *Friesoyther Straße* befinden sich in Richtung Nordwesten in der Nähe des Änderungsbereichs einige Einzelwohnlagen, in Richtung Südosten ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 9 der Gemarkung Barbel und ist wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 78/3 sowie der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 77/4 und 75;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 76 und 84/2;
- Im Südwesten im Wesentlichen entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 19/2. Ein kleiner Teil des Flurstücks 19/2 liegt zur Sicherstellung einer erforderlichen Linksabbiegespur noch innerhalb des Geltungsbereichs.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2019

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Barbel umfasst:

60/2 (tlw.), 61/1, 61/2, 61/3 (tlw.), 78/1, 78/4, 79, 80, 81/2 19/2 (tlw).

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 bestimmt.

Land (LROP)

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit Ihnen in Einklang stehen. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt:

- Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor – insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen... Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung (LROP 2017, Erläuterungen, Abschnitt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziff 07, S. 71)

Dieses landesplanerische Ziel wird berücksichtigt. Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Barbel ist die Entwicklung neuer, gewerblicher Bauflächen von hoher Bedeutung. Die bestehenden Gewerbeflächenpotentiale sind erschöpft oder als Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe vorgesehen und stehen damit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit nur im Gemeindeteil Harkebrügge gewerbliche Bauflächen anbieten. Um eine ausgewogene Verteilung und Gewerbeentwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu gewährleisten, soll ein neuer Standort im Gemeindeteil Barbel geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet dies vor und trägt somit zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt in besonderem Maße die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

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

- Das Plangebiet ist als **Vorsorgegebiet für die Erholung** dargestellt (nachfolgende Abb.: grün-quergestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

Da jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Barbel einschließlich aller bebauten Bereiche dieser Darstellung als Vorsorgegebiet für die Erholung unterliegt, ist eine besondere Beeinträchtigung dieses Zieles durch die vorliegenden Planungen nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit einer besonderen oder hohen Erholungseignung. Diese entfaltet sich erst weiter wesentlich im Bereich Soesteniederung. Das Plangebiet liegt hiervon deutlich entfernt und wird zudem durch die Landesstraße davon abgetrennt.

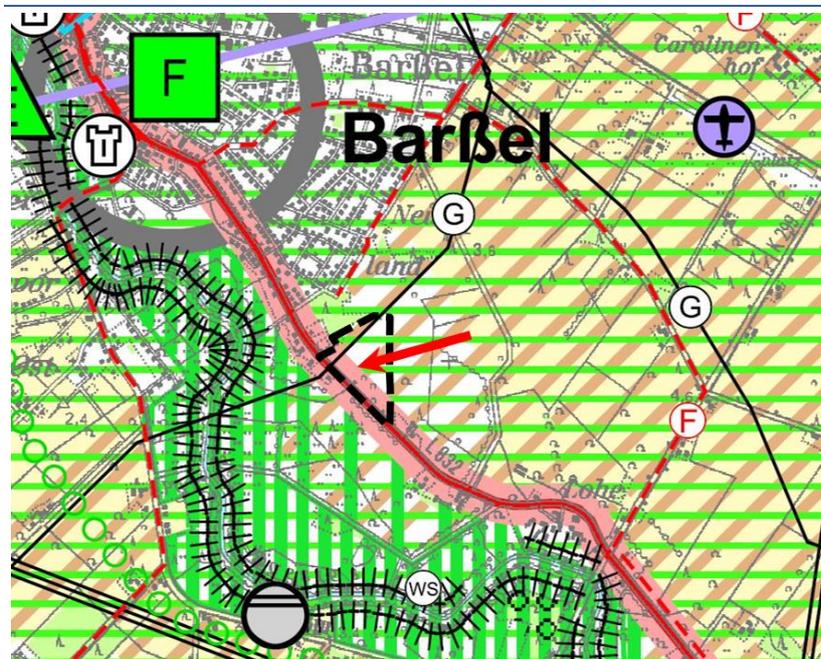
- Zusätzlich sind das Plangebiet und seine Umgebung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft** auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft vorgesehen (nachfolgende Abb.: braun gestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

Durch die Planung der gewerblichen Bauflächen gehen der Landwirtschaft nur in geringerem Umfang Flächen verloren. Die Flächen wurden von der Landwirtschaft an die Gemeinde veräußert, so dass davon auszugehen ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle nicht eintritt.

- Eine nordwestlich angrenzende kleine Waldfläche ist als **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft** dargestellt (nachfolgende Abb.: hellgrün).

Die Fläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs. Innerhalb des Änderungsbereichs wird die anschließende Waldfläche als solche weiterhin nachrichtlich übernommen und nicht durch gewerbliche Bauflächen genutzt, so dass dem Belang umfänglich Rechnung getragen wird.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets (roter Pfeil) im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005)



Die südwestlich verlaufende L 832 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung vermerkt (hellrote Signatur), die auch eine regional bedeutsame Bustrasse enthält (dunkelrote Signatur).

Für die bauliche Entwicklung gibt das RROP bei Entwicklung des ländlichen Raums folgende Ziele vor:

- Siedlungsflächen sind bedarfsorientiert zu entwickeln (RROP, Kapitel D 1.2- Entwicklung des ländlichen Raumes - 02)

In der Gemeinde besteht aktuell ein hoher Bedarf nach gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde kann im Gemeindeteil Barbel keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten, obwohl eine Nachfrage besteht. Das übergeordnete Planziel ist berücksichtigt. Die Darstellung gewerblicher Baufläche kann zur Stärkung der örtlichen und regionalen Wettbewerbsfähigkeit beitragen und ermöglicht das Entstehen zukunftsgerechter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Fläche ist unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

- Insbesondere hochwertige Landschaftsräume sind von störenden Einflüssen durch bauliche Anlagen freizuhalten (RROP, Kapitel D 1.2- Entwicklung des ländlichen Raumes - 03)

Die gewählte Fläche wird im RROP – neben der für das gesamte Gemeindegebiet getroffenen Ausweisung als Vorranggebiet für die Erholung – nicht als hochwertiger Landschaftsraum dargestellt.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Barbel ist das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilflächen am Rand weisen eine Darstellung als Wald auf. Etwa mittig im Plangebiet ist der Bestand einer Wallhecke verzeichnet.

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die **44. Änderung des FNP** durchgeführt. Dargestellt werden gewerbliche Bauflächen. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus den übergeordneten städtebaulichen Planzielen der Gemeinde entwickelt.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und 44. Änderung des FNP

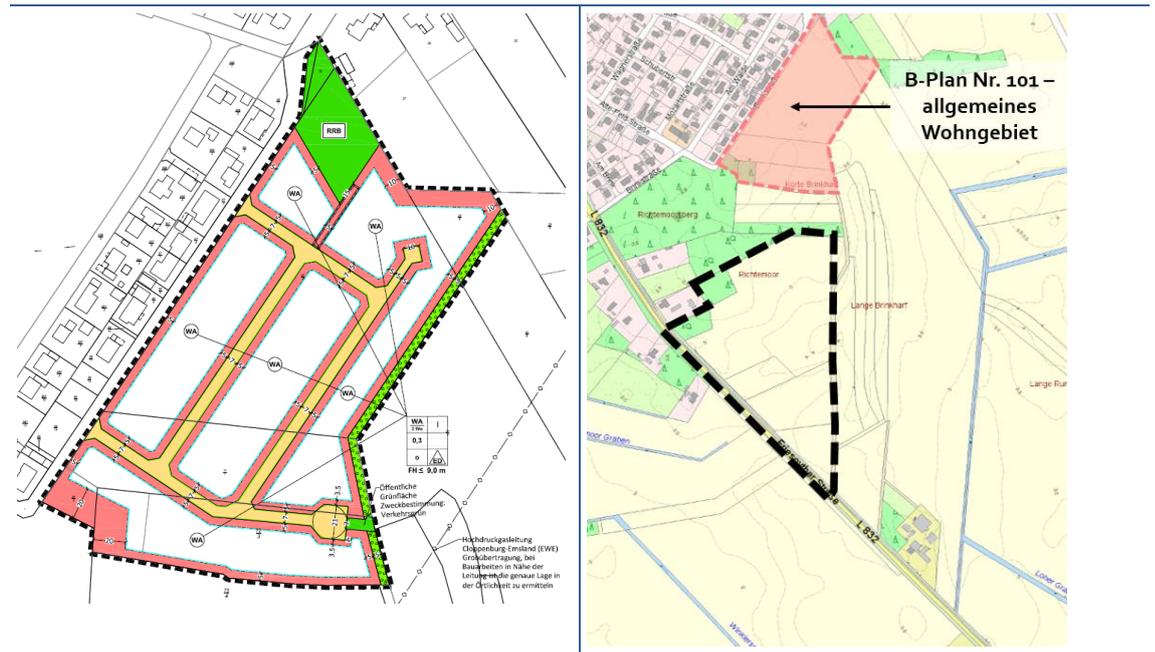


Angrenzende
Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

Nördlich, in minimaler Entfernung von rd. 75 m, besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 101 „Barbel – Neuland (Brinkstraße)“ aus dem Jahr 2018 Planungsrecht für ein neues Wohngebiet. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA). Eine Abwägung zu möglichen Immissionen für das Gebiet infolge einer Gewerbegebietsentwicklung erfolgt in Kapitel 3.1.

Abb. 4 Benachbarter Bauungsplan Nr. 101 (Ausschnitt) und Lage zum Plangebiet



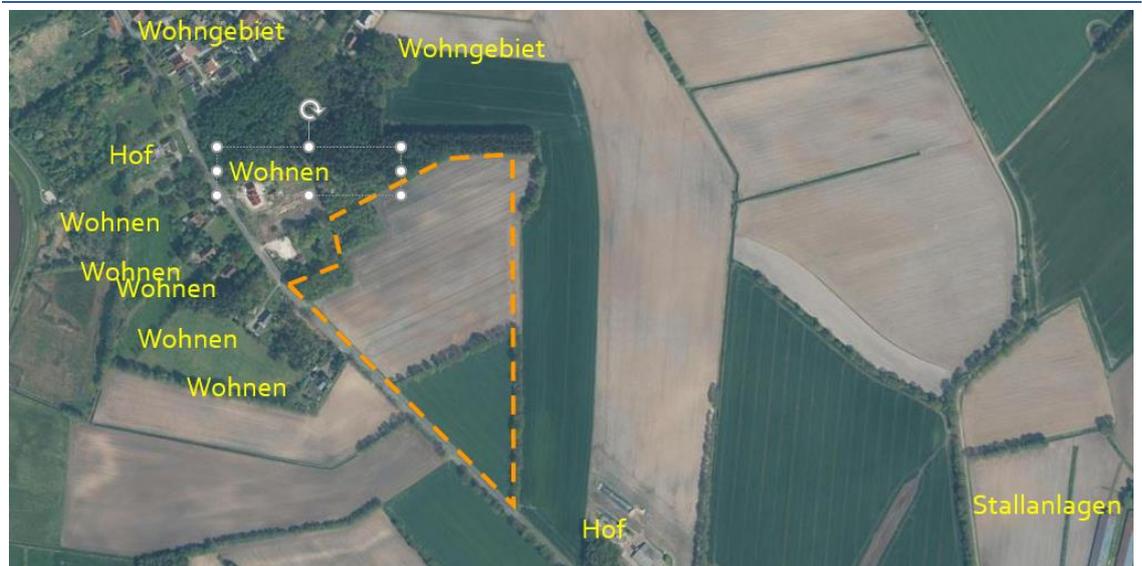
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Plangebiet – Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zwei Teilflächen (~ 4.600 m²) sind Waldfläche. Plangebiet wird gequert von einer überregionalen Hochdruck-Gasleitung. Innerhalb des Gebiets verläuft auf rund 170 m Länge eine geschützte Wallhecke, die sich am östlich Gebietsrand auf weiteren rund 225 m fortsetzt.

Umgebung - Das Plangebiet liegt südlich von Barbel, außerhalb des heutigen Bauungszusammenhanges. Im Westen grenzt die *Friesoyther Straße* (L 832) an. Zur nördlich gelegenen Wohnbauung um die *Brinkstraße*, einschließlich des hier neu entstehenden Wohngebiets, stellt das angrenzende Gehölz eine räumliche Abschirmung dar. Entlang der Landesstraße bestehen mehrere Einzelwohnlagen. Etwa 150 m südöstlich des Änderungsbereichs liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Abb. 5 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Quelle: Luftbild LGLN 2020

Planung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Hierzu werden neben **Gewerbegebieten (GE)** auch die gebietsinternen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sowie öffentliche Grünflächen (Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung, Regenrückhaltebereiche, Grünsäume) festgesetzt. Die im Gebiet verlaufende Wallhecke wird südlich verlegt und neu entlang der *Friesoyther Straße* vorgesehen. Die Planung soll so für die kommenden Jahre ausreichend Raum für gewerbliche Entwicklungen schaffen.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Belang der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Belang der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung	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 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Lärm

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten können insbesondere aufgrund der hier zulässigen Emissionen (vornehmlich Lärm) Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, die sich sowohl auf die umliegenden Nutzungen als auch innerhalb des Plangebiets selbst auswirken können. Im Umfeld des Plangebiets finden sich mehrere Wohnlagen – sowohl Einzelwohnlagen im planungsrechtlichen Außenbereich als auch im Bereich der *Brinkstraße* ein größeres festgesetztes allgemeines Wohngebiet.

Um die möglichen Auswirkungen abschätzen zu können und geeignete Gegenmaßnahmen aufzuzeigen, hat die Gemeinde daher eine **schalltechnische Untersuchung**³ erstellen lassen (siehe auch Anlage).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Festsetzung von uneingeschränkten Gewerbegebieten eine erhebliche Erhöhung der Lärmimmissionen bei den benachbarten, schützenswerten Nutzungen auslösen kann. Als Beurteilungsgrundlage dienen hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1. Die Orientierungswerte

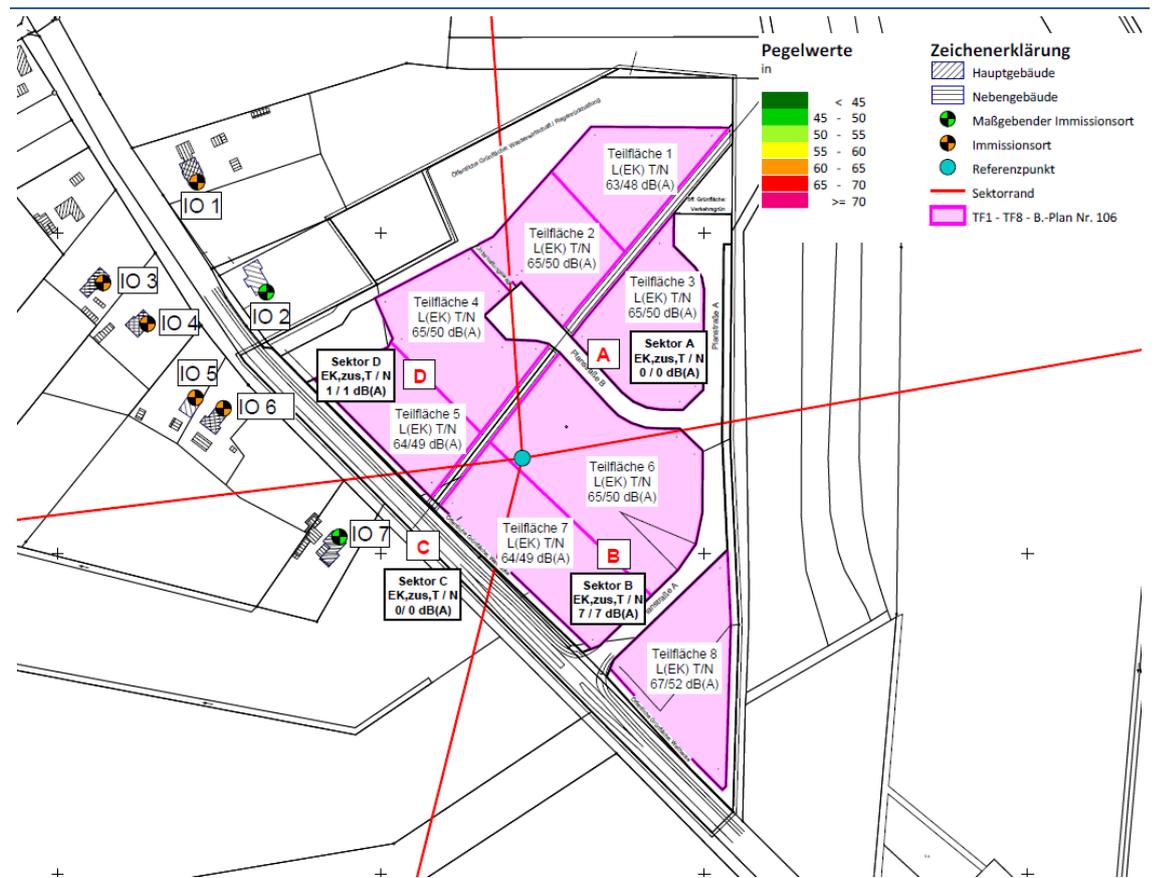
³ Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Barbel – Friesoyther Straße“ in der Gemeinde Barbel, erstellt durch Büro für Lärmschutz, Dipl. Ing. Jacobs, Papenburg 13.5.2020

sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie werden regelmäßig als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes genutzt und daher auch im Planfall für die Bewertung herangezogen.

Um Beeinträchtigungen vorzubeugen, schlägt das Gutachten für die Gewerbegebiete eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vor (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bebauungsplan werden daher für die Gewerbegebiete insgesamt 8 Teilflächen vorgesehen, für die Immissionskontingente im Plan festgesetzt werden. Es wird zwischen Tages- und Nachtkontingenten unterschieden. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde berücksichtigt, dass für die umliegenden Nutzungen derzeit keine Vorbelastungen durch gewerblichen Lärm bestehen. Alle Teilflächen erfüllen mit den Emissionskontingenten die Bedingungen für uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE).4 Zusätzlich wurden vom Gutachter für verschiedene Sektoren richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben.

Die Regelungen sind in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden. Die durch die Festsetzung von Gewerbegebieten ermöglichten Gewerbelärm-Emissionen finden damit Berücksichtigung. Es wird sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebungsnutzungen auftreten. Zugleich ist eine gewerbliche Nutzung der Bauflächen mit den festgesetzten Emissionskontingenten möglich.

Abb. 7 Auszug aus dem Lärmschutzgutachten5



Immissionen – Landwirtschaft

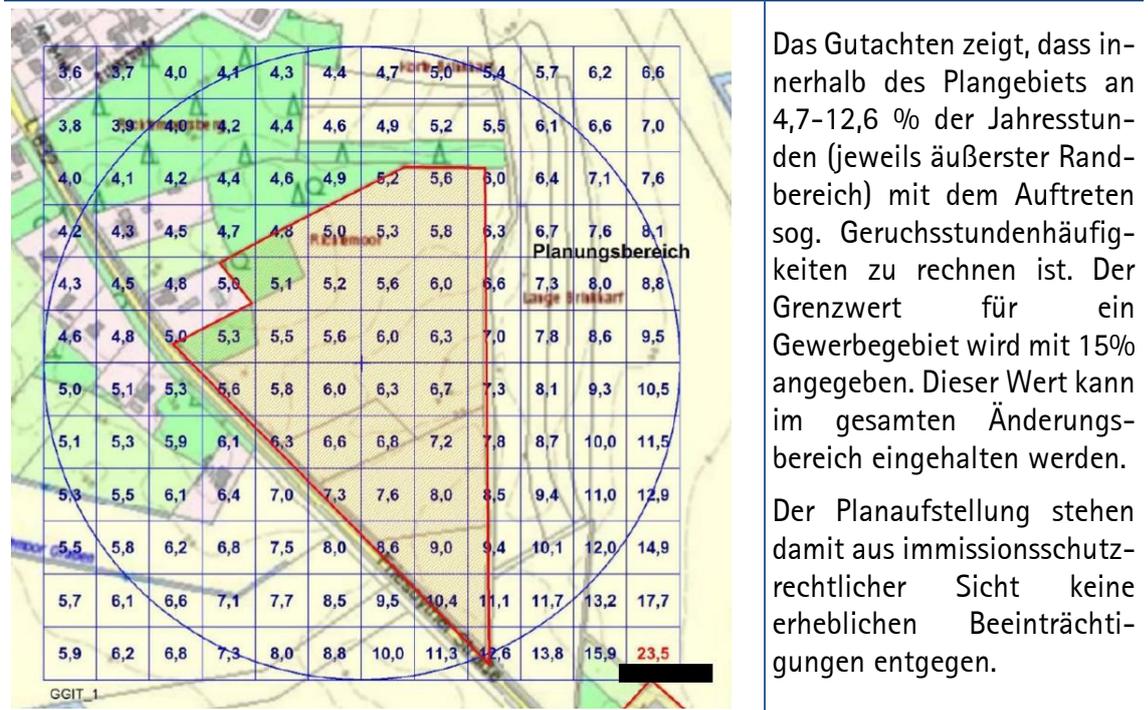
Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, im Umfeld finden sich mehrere Hofstellen. Es ist daher zu prüfen, ob sich aufgrund der Nachbarschaft erhebliche Beeinträchtigungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben bzw. ob die Hofstellen durch

4 Ebenda, Seite 12
5 Ebenda, Anhang

das Planvorhaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt werden (siehe auch Kapitel 3.8 – Landwirtschaft).

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde auf Veranlassung der Gemeinde von der Landwirtschaftskammer eine Immissionschutzuntersuchung⁶ einschließlich Immissionsraster erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichen Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Abb. 8 Immissionsraster für das Plangebiet (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 07.10.2019)



Das Gutachten zeigt, dass innerhalb des Plangebiets an 4,7-12,6 % der Jahresstunden (jeweils äußerster Randbereich) mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für ein Gewerbegebiet wird mit 15% angegeben. Dieser Wert kann im gesamten Änderungsbereich eingehalten werden.

Der Planaufstellung stehen damit aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen entgegen.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der Planung berücksichtigt. Es kann sichergestellt werden, dass sowohl für die umliegenden Nutzungen keine erheblichen, neuen Beeinträchtigungen auftreten als auch auf das Plangebiet selbst keine potentiell schädlichen Immissionen einwirken.

3.2 Belang der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig sein (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO). Hierbei handelt es sich jedoch um Sonderfälle, nicht um solche Entwicklungen, die hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde als relevant zu bewerten sind.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Belang sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung

(§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden. Spezifische Entwicklungsziele werden diesbezüglich mit der Planung nicht verfolgt.

Die Belange werden mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) nicht nachteilig berührt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung in der in der zentralen Ortslage von Barbel in sehr guter verkehrlicher Lage.

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

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz
Archäologische
Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen beeinflussten Umfeld liegen keine Baudenkmale.

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

Ortsbild

Entsprechend der bisher landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet unbebaut. Nördlich gewährleistet die Waldfläche, die erhalten wird, eine Einbindung in die Landschaft. nach Westen zur *Friesoyther Straße* wird dies durch eine neue Wallhecke gewährleistet.

Für eine effiziente Nutzung der Gewerbegebiete ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von erheblicher Wichtigkeit. Diesbezügliche Einschränkungen werden daher von der Gemeinde Barbel nicht vorgenommen. Mit der westlich gelegenen *Friesoyther Straße* (Landesstraße) besteht eine klare Abgrenzung in Richtung der weiter westlich liegenden Soesteniederung. Sie wird durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst. Eine neue Wallhecke entlang der *Friesoyther Straße* wird zusätzlich eine Abschirmung nach Westen befördern.

Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der vergleichsweise abseitigen und Grünstrukturen abgeschirmten Lage als nicht erheblich bewertet wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt des Waldes, zur Eingrünung gegenüber der *Friesoyther Straße* und nach Osten zum offenen Landschaftsraum sind Maßnahmen getroffen, um eine bessere Einbindung des Gebiets zu erreichen. Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die zulässigen Formen von Werbeanlagen reguliert. Werbeanlagen dürfen nur am geplanten Baukörper angebracht werden, sie dürfen nur indirekt beleuchtet werden und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht bestrahlt werden. Darüber hinaus ist ausschließlich ein Pylon zulässig, der regelmäßig in der Nähe von Zufahrtbereichen positioniert wird. Übermäßig große Werbung, freistehende Werbeanlagen wie Werbetafeln etc., die sich häufig optisch negativ auf ihre Umgebung auswirken, werden nicht zugelassen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds 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)

Schutzgüter
Tiere/Pflanzen/
Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 83.810 m², von denen etwa 50.260 m² als Gewerbegebiete genutzt und rd. 7.300 m² mit Planstraßen zukünftig überformt und neu versiegelt werden. Die Flächen unterlagen bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden. Im Umfeld des Plangebiets bestehen insbesondere östlich und südlich mit Ackerflächen vergleichbare Habitate.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines großflächigen Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Es werden jedoch auch Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Eine im Norden gelegene Waldfläche bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.
- Es wird ein großer Regenrückhaltebereich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche neu angelegt, auf denen sich auch neue ökologische Qualitäten entwickeln können.
- Entlang der westlichen und östlichen Grenze des Plangebiets werden gebietseinfassende Pflanzungen vorgesehen. Hier wird das Habitat einer Wallhecke ersetzt und es Entstehen mit festgesetzten Baum-Strauch-Hecken auch neue Habitate.
- Der Grabenverlauf am nördlichen Rand wird gesichert und bleibt so als Verbindungsgewässer und Biotoptrittstein erhalten. Allerdings sind hier notwendige wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen ggf. höher zu gewichten, als ein vollständiger Erhalt gewachsener Grünsäume.

Artenschutz – Im Plangebiet wurden im Bereich der Wallhecken zwei Ameisenhaufen, mit hoher Wahrscheinlichkeit der hügelbauenden Roten Waldameise (*Formica rufa*), festgestellt. Die Ameisennester wurden im Juni 2020 fachgerecht an eine geeignete und vergleichbare Stelle verbracht. Die Ersatzflächen gehören der Gemeinde und sichern den Weiterbestand der beiden Nester. Die Belange des Artenschutzes sind berücksichtigt.

Sonstige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind infolge der durchgeführten Erhebungen nicht ersichtlich.

Schutzgut
Boden / Fläche

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese werden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung finden.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers über offene Gräben wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept (Entwurf) vor (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und in einen Regenrückhaltebereich nördlich im Gebiet zu führen. Von dort wird das Wasser dann wiederum gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen gesichert. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in das Gewässer können innerhalb dieser Flächen berücksichtigt werden. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Vorfeld konkreter Maßnahmen rechtzeitig eingeholt.

Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser wird mit den getroffenen Regelungen entgegengewirkt.

Schutzgüter Luft und 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. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend.

Eine besondere Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet nach den vorliegenden fachlichen Unterlagen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) nicht zu. 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, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird allseitig eingegrünt bzw. erhält die vorhandenen Waldsäume und so ist trotz der Lage im Außenbereich die potentielle Auswirkung auf das Ortsbild bzw. Landschaftsbild minimiert. Mit den getroffenen Festsetzungen können jedoch gewerbliche Baukörper von mehr als 50 m Länge und bis zu 12 m Höhe entstehen. Jedoch werden bedeutsame und prägende Landschaftselemente durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets würde Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen müssen, wodurch ggf. sogar erheblichere Eingriffe ausgelöst werden können. In Abwägung aller Belange wird daher der gewählte Standort als geeignet erachtet.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Es ist beabsichtigt, für gewerbliche Anfragen und neu sich ansiedelnde Betriebe ausreichend große Entwicklungsflächen vorzuhalten.

Die Minimierung des Eingriffes wurde im Bebauungsplan durch den Erhalt der vorhandenen Waldflächen, den Ersatz einer überplanten Wallhecke im Gebiet, sowie die Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen für die Regenrückhaltung und einen Grünsaum berücksichtigt. Auch die Umsiedlung zweier Ameisenkolonien trägt zum Artenschutz und zur Eingriffsminimierung bei.

Auch wenn der überwiegende Teil der Waldflächen erhalten bleibt, löst die Planung für untergeordnete Bereiche Beeinträchtigungen aus (unmittelbarer Eingriff durch Ertüchtigung eines Grabens / indirekter Eingriff durch die Unterschreitung des Abstandes von Baugrenzen zum Waldrand). Das daraus resultierende Ersatzerfordernis einer Aufforstung von insgesamt 3.090 m² kann auf einer Fläche nördlich des Plangebiets, Flurstück 74, Flur 9, vorgenommen werden.

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 auch in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe ist eine Zuordnung des Vorhabens zu zwei gemeindlichen Kompensationsflächenpools an der *Oldenburger Straße* vorgesehen. Ein Kompensationserfordernis von insgesamt 39.180 Wertpunkten kann innerhalb des Kompensationsflächenpools bestehend aus den Flurstücken Nr. 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barbel Flur 32, umgesetzt werden. Weitere 7.543 Wertpunkte werden dem Flächenpool auf dem Flurstück 164/17, Flur 16 (nördlich der Möwenstraße) zugeordnet.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Bei den vom Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf bzw. werden mit geeigneten Maßnahmen vermieden.

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

Es finden sich keine geschützten Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist möglich. Im gemeindlichen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert

werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie 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)**

Wallhecke

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine geschützte Wallhecke. Sie ist im Wallheckenkataster des Landkreises Cloppenburg verzeichnet⁷.

- Gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten und stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 43 (3) Nr. 9 NAGBNatSchG dar, die mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro geahndet werden können. Die Verbote gelten nicht
1. für Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
 2. für die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird,
 3. für Maßnahmen zur Durchführung des Pflanzenschutzgesetzes,
 4. für rechtmäßige Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG sowie
 5. für das Anlegen und Verbreitern von bis zu zwei Durchfahrten pro Schlag, jeweils bis zu zwölf Metern Breite. Das Anlegen und Verbreitern einer Durchfahrt ist der Naturschutzbehörde spätestens einen Monat vor ihrer Durchführung anzuzeigen.

Die Naturschutzbehörde kann im Einzelfall oder allgemein durch Verordnung Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar oder im überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist oder wenn die Erhaltung den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten unzumutbar belastet. (Öffentliche Bekanntmachung der Eintragung von Wallhecken gemäß § 14 (9) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Abb. 9 Auszug aus der Kartierung der Wallhecken des Landkreises Cloppenburg, Stand Februar 2013



Die Gemeinde beabsichtigt die Überplanung der im Gebiet verlaufenden Wallhecken und deren gleichwertigen Ersatz am Rand des Plangebietes. Die Gemeinde hat den Sachverhalt geprüft und in ihre Abwägung eingestellt, aber die derzeitige Lage und der Verlauf der Wallhecke sind mit einer effizienten Flächennutzung und Erschließung für das Gewerbegebiet nicht vereinbar. Die Gemeinde wird deshalb eine Ausnahme vom Verbot aus einem hohen öffentlichen Interesse heraus im weiteren Verfahren beim Landkreis Cloppenburg beantragen.

⁷ Landkreis Cloppenburg, Kartierung der Wallhecken durch Amt für Planung, Natur und Umwelt, Februar 2013

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **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 von Gewerbegebieten (GE) werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten (GE) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

Die Lage des Gebiets und die teilweise vorhandene Abschottung durch Waldflächen gegenüber den Wohngebieten im Bereich der *Brinkstraße* trägt zu einer Risikominimierung bei. Der Gemeinde liegen keine Voranfragen für die Errichtung eines Störfallbetriebes im Plangebiet vor. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen. Aus vorbeugender Sicht im Zuge einer Angebotsbebauungsplanung findet der Belang hinreichend Berücksichtigung.

3.8 **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung**

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Gewerbliche Wirtschaft

Die Gemeinde Barbel hat in der zentralen Ortslage in den vergangenen Jahren keine größeren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Es wurden vornehmlich Arrondierungen im Bereich des *Hüllenweges* vorgesehen, da ein Schwerpunkt der Gemeinde insbesondere auf der Gewerbebestandspflege lag. Zwischenzeitlich ergaben sich jedoch vermehrt Flächenengpässe. Da das produzierende Gewerbe einen wesentlichen Faktor der gewerblichen Wirtschaft in der Gemeinde ausmacht, will die Gemeinde verstärkt eine zusätzliche Flächenpolitik betreiben, um für neue Entwicklungen gerüstet zu sein. Hierzu sollen geeignete, attraktive und gut erschlossene Flächen vorgehalten werden, um sowohl für Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedelungen ausreichend Flächen anbieten zu können. Die gewählte Erschließung, die von der Gemeinde hergestellt wird, ist für unterschiedliche Flächenzuschnitte geeignet, so dass sowohl flächenintensiven größeren Betrieben wie auch kleinen Unternehmen, z. B. örtlichen Handwerksbetrieben, hier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Da sich an diesem Gebiet nur wenige Einzelwohnlagen im Außenbereich befinden, bestehen wenige Einschränkungen aus

immissionsschutzrechtlicher Sicht. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft sind mit der vorliegenden Planung in hohem Maße berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde und begründet sich durch die Lage des Plangebiets. Für gewerbliche Nutzungen ist diese günstig, für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jedoch nicht.

Ausgenommen von der obigen Regelung werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Werksverkauf), wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt und muss der Größe der Geschossfläche Betriebe deutlich untergeordnet sein.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Alle überplanten Ackerflächen sind in Besitz der Gemeinde und sind verpachtet. Nach Kenntnis der Gemeinde handelt es sich bei den Betrieben um Vollerwerbslandwirte, für die die überplante Fläche jeweils nur eine untergeordnete Teilfläche ihrer insgesamt bewirtschafteten Areale darstellt. Die Gemeinde wird das Auslaufen der Pachtverhältnisse rechtzeitig mit den Betrieben abstimmen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist es nicht ausgeschlossen, dass einzelne Teilflächen zunächst in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Der Gemeinde liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Betriebe ausgelöst werden. Der Verlust einzelner Wirtschaftsflächen wird in der Abwägung hinter dem Ziel der großflächigen und langfristigen Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt.

Forstwirtschaft

Der Bestand an Wald im nordwestlichen Plangebiet sowie in einer kleinen Fläche im nordöstlichen Plangebiet bleibt im Rahmen der Planung erhalten. Die Waldflächen werden zudem integriert in ein neu geschaffenes Areal an öffentlichen Grünflächen, die der Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) dienen. Die südliche Walddarstellung ist dabei am nördlichen Rand etwas kleiner als der tatsächliche Bestand. Da hier zur Ableitung des Oberflächenwassers ein Graben ertüchtigt bzw. zum Teil neu angelegt werden muss, sind zur Unterbringung der Grabenfläche sowie des Räumstreifens kleinere punktuelle Eingriffe in die Waldfläche erforderlich. Ein Ausgleich kann erfolgen.

Die Belange der Forstwirtschaft werden damit berücksichtigt.

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

Die Gemeinde Barbel verzeichnete in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum der Einwohnerzahlen (relative Bevölkerungsentwicklung⁸ lag 2016 bei 3,5 %, 2017 bei 4,3 % und 2018 bei 4,1 %) wie auch der Zahl der Arbeitsplätze. Die in den vergangenen Jahren dynamisch gewachsene, mittelständisch strukturierte Wirtschaft von Barbel ist nach wie vor stark durch das produzierende Gewerbe (u.a. Maschinen- und Metallbau) geprägt: Hier

⁸ Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2011 um ...% zugenommen. Statistische Daten – Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigung, BertelsmannStiftung / wegweiser-kommune.de, abgerufen für Barbel am 23.05.2020

arbeiten 59,2% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, womit Barbel innerhalb des Landkreises den zweithöchsten Beschäftigtenanteil in diesem Segment stellt (Landkreis Cloppenburg: 44,6%). Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen ist knapp ein Viertel der Arbeitskräfte beschäftigt und –trotz hoher Bedeutung des Tourismus –im Bereich Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe lediglich 13,6%. Obwohl sich alleine zwischen 2000 und 2015 die Zahl der (sozialversicherungspflichtigen) Arbeitsplätze um 37,1 % erhöht hat ist Barbel nach wie vor Auspendlergemeinde: Die Zahl der in der Gemeinde wohnenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer übersteigt die Zahl der lokalen Arbeitsplätze um 42 %⁹.

Der insgesamt positive Wirtschaftstrend löste eine Verknappung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen aus, der mit der vorliegenden Planänderung entgegengewirkt werden soll. Die Planung soll auch dazu beitragen, zukünftig Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

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

Trinkwasser

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 durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OÖVV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für die Betrachtung wird davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung für ein Vollgeschoss DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser versorgt werden.

Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Schmutzwasser

Mit Schreiben vom 18.06.2020 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Aufgrund der örtlichen Lage und den geodätischen Randbedingungen, ist eine Erschließung in Form einer Schmutzwasserdruckrohrleitung mit einem Hauptpumpwerk notwendig. Die Einbindung der Schmutzwasserdruckrohrleitung wird in der Friesoyther Straße bzw. der Brinkstraße fokussiert.

Für die Errichtung einer zentralen Hebeanlage im Plangebiet ist ein Flächenbedarf für das Bauwerk und die Steuerungstechnik von ca. 5,0 x 6,0 m erforderlich. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge gemäß STVO zu berücksichtigen und bei einem Ortstermin festzulegen. Diese Fläche ist im Rahmen der Bauleitplanung als Sonderfläche außerhalb der Verkehrsfläche auszuweisen.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barbel ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Sollten sich mitunter abwasserintensive Betriebe oder Abweichungen zu den AEB einstellen, so ist eine frühzeitige Berücksichtigung/Klärung

9 Demografiestrategie Landkreis Cloppenburg, Cloppenburg/Bremen April 2017, erstellt durch FORUM im Auftrag des Landkreises Cloppenburg, Seite 2

erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle in den zuvor genannten Straßenzügen, sowie den bereits bestehenden Pumpwerken, kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde Barbel durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

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

Oberflächen-
wasser

Löschwasser /
Brandschutz

Mit Schreiben vom 23.06.2020 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass für die Brandbekämpfung eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE, SO o. GI über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich ist (gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)). 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 Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

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. Der bestehende Hydrant 050127 an der Friesoyther Straße liegt teilweise im Löschbereich der geplanten Bebauung. Aus diesem Hydranten können bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz der geplanten Bebauung bereitgestellt werden. Über einen neuen Hydranten im Plangebiet können, falls gewünscht, voraussichtlich 48 m³/h Löschwasser bei Einzelentnahme für den Grundsatz des Plangebietes bereitgestellt werden. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Für einen Teilbereich der geplanten Bebauung kann innerhalb des Löschbereiches die Menge von 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bei gleichzeitiger Entnahme aus beiden genannten Hydranten bereitgestellt werden. Allerdings steht diese Menge aufgrund der Lage des bestehenden Hydranten nicht im Löschbereich des gesamten Plangebietes zur Verfügung.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche 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.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Lage eines erforderlichen Hydranten und ggf. weiterer Einrichtungen zur Löschwasserversorgung berücksichtigt.

Bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs für den individuellen Objektschutz wird darauf hingewiesen, dass oft ist die Löschwasseranforderung für Objektschutz höher sein kann, als die für den Grundschutz. Die höhere Löschmenge für den Objektschutz müssen Wasserversorger nicht verpflichtend liefern. Hier muss der jeweilige Brandschutzgutachter der Objektplanung die dafür notwendigen Konzepte liefern. Als Beispiel können dafür auf den jeweiligen Grundstücken Sprinklerbehälter oder eigene Löschwasserbrunnen errichtet werden.

Die Belange der Löschwasserversorgung werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die erforderlichen Löschwassermengen des Grundschutzes bereitgestellt werden.

Strom

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. Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsfläche für eine Trafostation aufgenommen.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Die Eintragung gesonderter Leitungsrechte ist nicht erforderlich. Bei Umsetzung der Planstraßen können die notwendigen Verlegungen erfolgen.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

Abfälle

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Für die Entsorgung ggf. anfallender besonderer gewerblicher Abfälle bestehen die Regelungen des Fachrechtes.

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

Innerhalb des Plangebietes quert eine Hochdruck-Gasleitung. Es besteht ein dinglicher Schutzstreifen von 4 m beidseitig. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt mit der Lage der Baugrenzen, dass die Leitung nicht überbaut wird. Eine Ausnahme bildet die einmalige Querung der Leitungstrasse durch die Planstraße B, die für die innere Erschließung des Gebietes erforderlich ist. Die Leitung verläuft so zwischen den möglichen Grundstücken, dass eine Erreichbarkeit und Begehung jederzeit gewährleistet werden kann.

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. Bei frühzeitiger Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „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 großräumigen Ausweisung des Bergwerkfeldes sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südosten der zentralen Ortslage von Barbel an der *Friesoyther Straße*. Sie bietet als Landesstraße 832 hervorragende Eigenschaften zur Anbindung des Gewerbegebietes. Das Plangebiet kann insgesamt nur durch eine Anbindung an diese überörtliche Straße erschlossen werden. Die Lage der Anbindung ist so gewählt, dass sich zum einen bei Bedarf auch weitere Flächenentwicklung nach Südosten vollziehen könnten. Sie ist jedoch auch so gewählt, dass der Einmündungspunkt möglichst entfernt von einem Wohnhaus liegt (Lärmschutz) und die Aufweitung der Landesstraße für eine erforderliche Linksabbiegespur möglich ist.

Abb. 10 Aufweitung der Friesoyther Straße zur Herstellung einer Abbiegespur



Innere Erschließung

Für die innere Erschließung hat die Gemeinde zahlreiche Varianten geprüft. Die gewählte vorliegende Variante orientiert sich ganz wesentlich an den bereits im Vorfeld geprüften Möglichkeiten der technischen Ausbauplanung, die bereits zahlreiche praktische Notwendigkeiten berücksichtigt hat: Sie hat sowohl die Erfordernisse des Einmündungsbereiches auf der *Friesoyther Straße* mit Linksabbiegespur, den Schutz der Gas-Leitungstrasse, die Erreichbarkeiten der Grünflächen und Rückhaltebereiche, die ordnungsgemäße Verlagerung einer Wallhecke und schließlich auch die möglichen Weiterentwicklungen nach Südosten sowie die Erreichbarkeit der dortigen

landwirtschaftlichen Flächen in die Betrachtung eingestellt und diese Gesamtlösung entwickelt.

Abb. 11 Innere Erschließung des Plangebietes



Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße A von der *Friesoyther Straße* aus zu erschließen, die als gemeindliche Straße hergestellt wird. Hierzu wird eine Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12,5 m in Nähe des Einmündungsbereichs und 12 m Breite im weiteren Verlauf festgesetzt. Ergänzt wird die Erschließung durch die Planstraße B, ebenfalls mit einer Breite von 12m, die die nordwestlichen Flächen erschließt. Von hier führt ein Unterhaltungsweg mit insgesamt 5 m Breiten zu den öffentlichen Grünflächen mit den Regenrückhaltebereichen bzw. zu den Waldflächen und dem Graben. Die Planstraßen A und B enden in 31 m breiten Wendehämmern, die Erfordernisse von gewerblichem Verkehr sind damit berücksichtigt. Durch die geradlinige Verkehrsführung ist eine übersichtliche Gestaltung und hohe Einsehbarkeit für gewerbliche Verkehre gewährleistet.

Als Besonderheit wird die quer durch das Plangebiet verlaufende Hochdruckgasleitung nur einmal durch die Planstraße B rechtwinklig gequert. Die Beeinflussung für die Leitung wird damit durch nur eine Überbauung auf das Mindestmaß reduziert. Unter anderen wurden auch eine Erschließungsvariante, die sich entlang des Leitungsverlaufes orientiert, im Vorfeld geprüft, jedoch insbesondere infolge eines deutlich ungünstigen Aufmündungspunktes auf die *Friesoyther Straße* verworfen und nicht als zielführend erachtet.

Der Verlauf der beiden Planstraßen führt zu Baufeldtiefen, die bei größeren Grundstückszuschnitten keine privaten zusätzlichen Erschließungen erforderlich machen. Durch den randlichen Verlauf der Planstraße A wird gewährleistet, dass der landwirtschaftliche Verkehr für die weiter südlich angrenzenden Flächen problemlos integriert werden kann und zudem die seitens der Politik erbetenen Erweiterungsmöglichkeiten bei Bedarf berücksichtigt werden können.

Das Plangebiet liegt an einer wichtigen überörtlichen Busverkehrsachse (Busroute 380 – Oldenburg ZOB bis Barbel Bahnhof). Damit entstehen positive Standortvoraussetzungen. Für

arbeitsplatzintensive Betriebe kann diese Lage an einer öffentlichen Nahverkehrsroute von Vorteil sein.

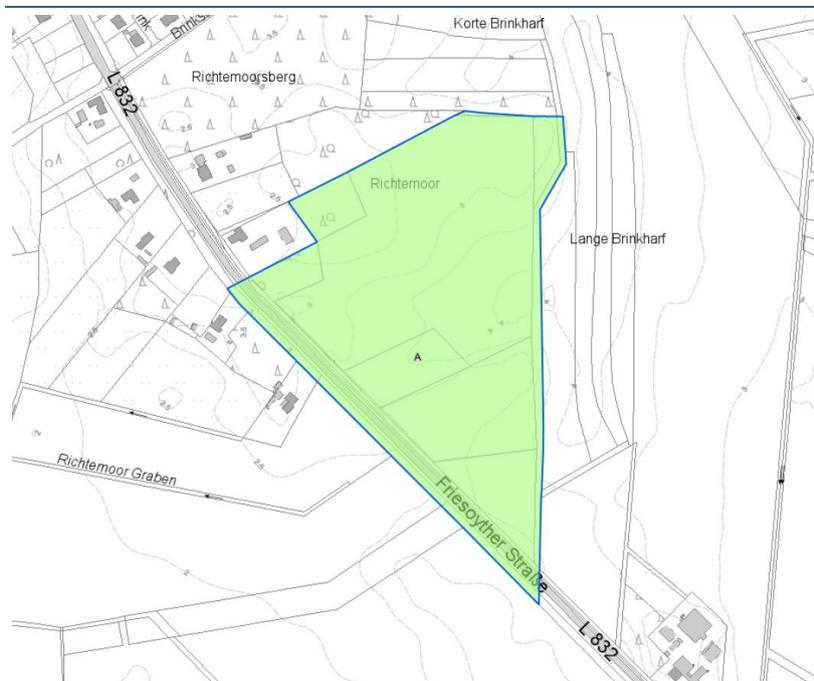
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung schlägt regelmäßig eine kostenpflichtige Gefahrenerforschung vor, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet.

Mit Schreiben vom 01.10.2019 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Kampfmittelbeseitigung mit, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung im Gebiet vermutet wird. Eine entsprechende Auswertung wurde von der Gemeinde beantragt.

Abb. 12 Ergebniskarte der Luftbildauswertung (Auszug)



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.

Kartengrundlage LGLN – Kampfmittelräumdienst, 19.10.2018

Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen des LGLN zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen.

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

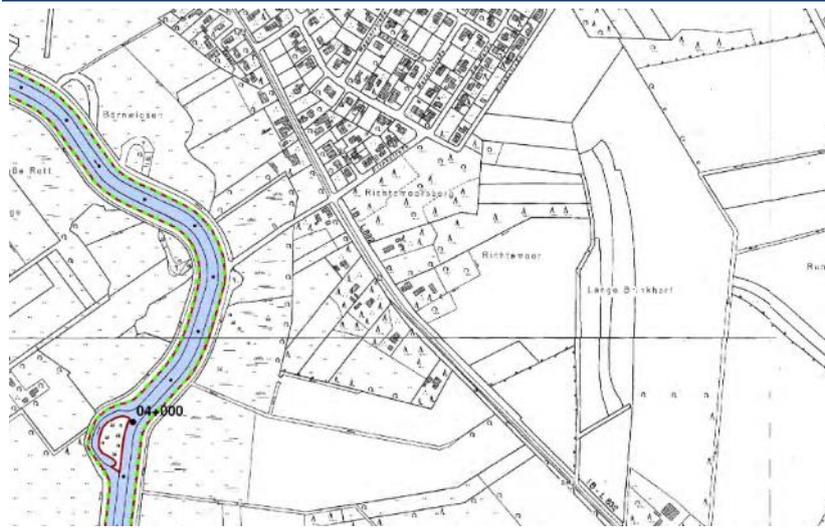
Mit den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel ist sichergestellt, dass sich infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Ortskern von Barbel oder auf andere Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet oder der näheren Umgebung ergeben (siehe hierzu Kapitel 3.8). Übergeordnete Einzelhandelskonzepte werden damit nicht von der Planung beeinträchtigt. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen. Die Belange sind nicht berührt.

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

Hochwasser- schutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Weiter westlich befindet sich der gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereich der Soeste, jedoch innerhalb der eingedeichten Flächen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit der Planung nicht berührt.

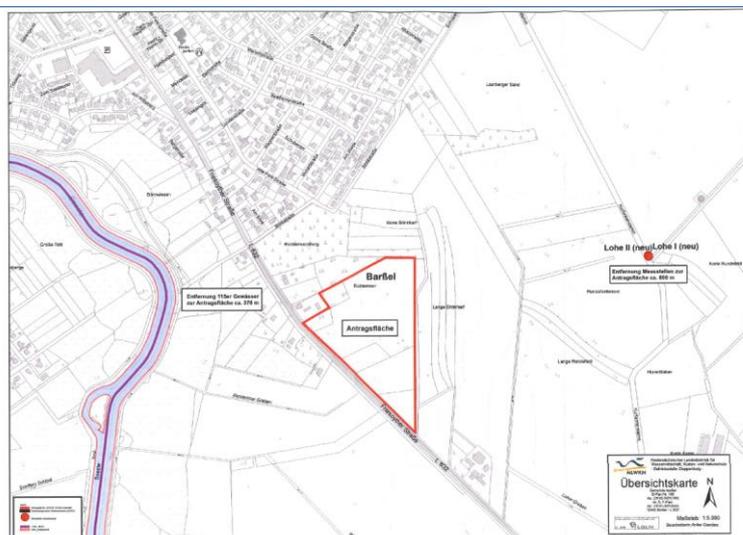
Abb. 13 Überschwemmungsbereich der weiter westlich liegenden Soeste (Anlage zur Verordnung des NLWKN, LK Cloppenburg, Blatt 2)



Landesmess- stelle

Mit Schreiben vom 17.06.2020 teilt der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz mit, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches (in ca. 600 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



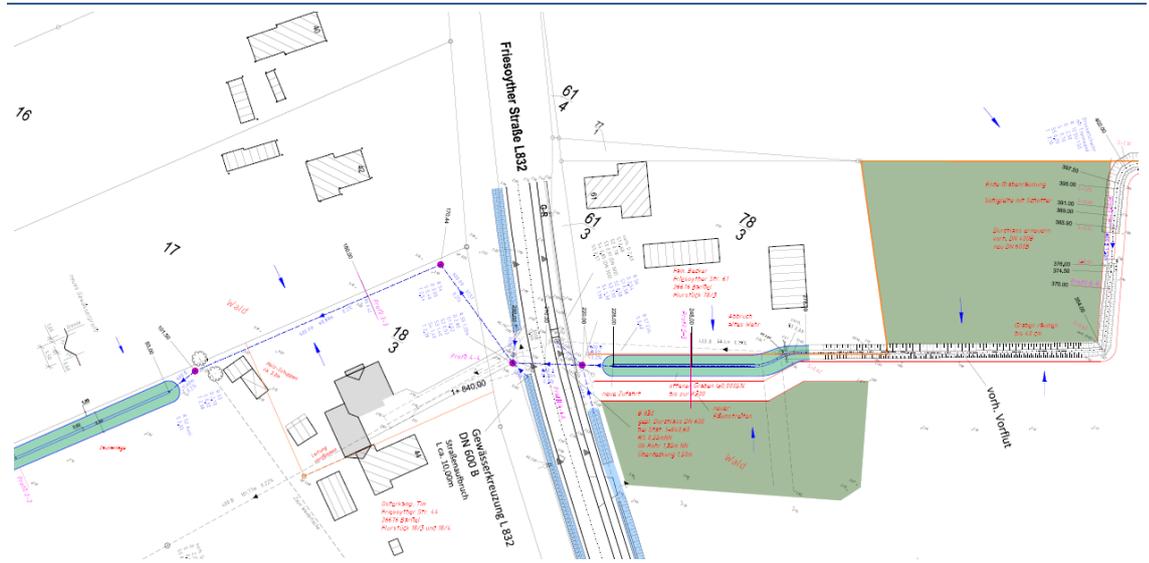
Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zur Messstelle kann begründet angenommen werden, dass es in Folge der Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf diese kommt.

Gewässer

Nordwestlich im Plangebiet verläuft ein Graben als Verbandsgewässer III. Ordnung der Friesoyther Wasseracht. Der Graben wird im Zuge der Planungen in Verbindung mit den Regelungen zur Oberflächenentwässerung in seiner Funktion und seinem Verlauf optimiert hergestellt. Dies betrifft auch den Durchlassbereich unter der *Friesoyther Straße* sowie Grabenbereiche weiter westlich und außerhalb des Plangebietes. Grundlage für die

Regelung ist ein umfangreiches Entwässerungskonzept (siehe auch nachfolgende Ausführungen) in Vorabstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises und der Wasseracht. Die Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung durch eine gute Erreichbarkeit und die Sicherung des Gewässerunterhaltungstreifens sind in der Planung berücksichtigt.

Abb. 15 Verlauf des Grabens entsprechend dem Entwässerungskonzept (Büro Addicks, Oldenburg, 07.04.2020)



Oberflächen- entwässerung

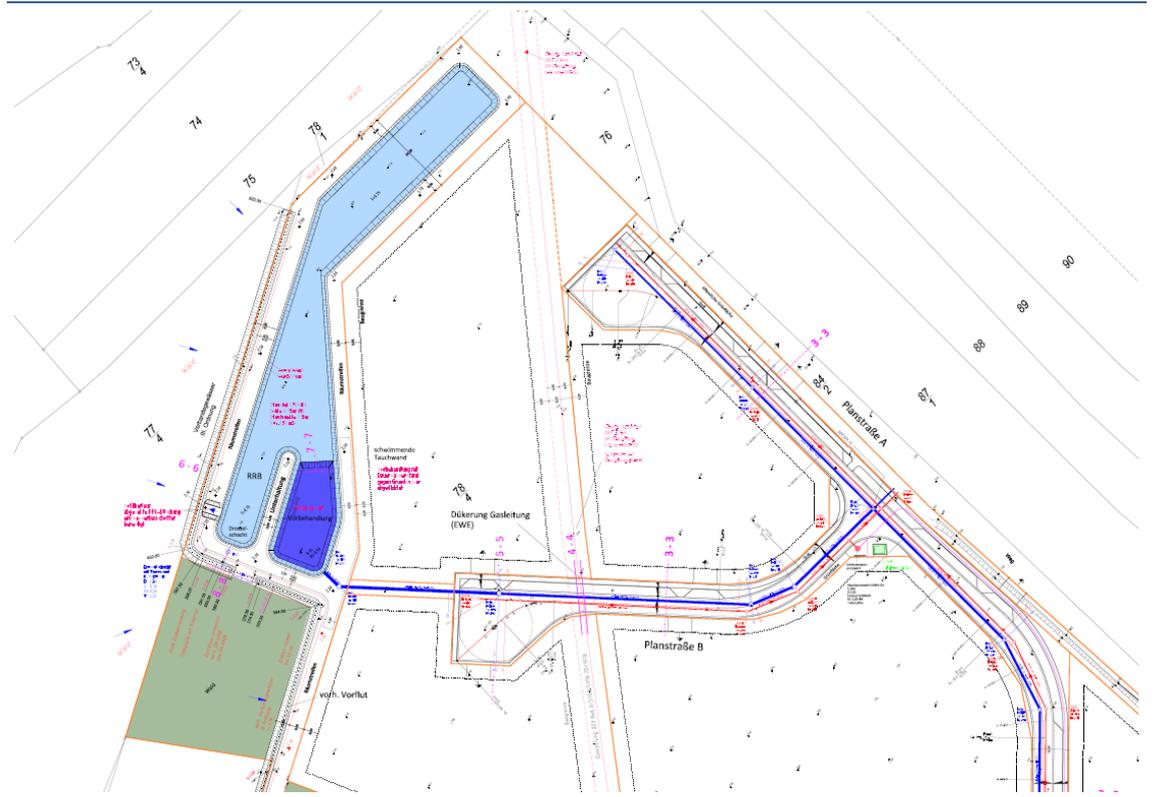
Infolge der Planung ist von einer weitgehenden Überformung in Form von Bebauung und Versiegelung des bislang landwirtschaftlich genutzten Areals auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung der Oberflächenentwässerung sowie der Schmutzwasserentsorgung eines Fachbüros liegt vor¹⁰. In dieser wurde geprüft, in welchem Umfang zukünftig Oberflächenwasser im Plangebiet anfällt und wie dieses versickert oder schadlos abgeleitet werden kann. Die Lage der Entwässerungsflächen und auch die Erschließungsplanung basiert auf diesem detaillierten Vorkonzept.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung sind für die Oberflächenentwässerung grundsätzlich zuerst die Versickerungsmöglichkeiten (gemäß DWA-A 138) zu überprüfen. Ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich, wird im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse vorgesehen. Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände kommt das Oberflächenentwässerungskonzept zu der Einschätzung, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse in dem geplanten Gewerbegebiet nicht möglich ist. Es werden daher Maßnahmen vorgesehen, um das Oberflächenwasser zentral im Plangebiet zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

Hinsichtlich einer Regenwasserbewirtschaftung ist im Zuge der Entwurfsbearbeitung vor einer Einleitung in die Vorflut das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Vorreinigung (Absetzbecken, Leichtflüssigkeitsrückhalt) und Retention (Regenrückhaltebecken) gemäß DWA-A 117 zu treffen.

Abb. 16 Detail der Regenrückhaltung aus dem Oberflächenentwässerungskonzept (Büro Addicks, Oldenburg, Auszug April 2020)



Es wird eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse der Baugrundstücke sowie der Straßen über Regenwasserkanalisationen zu einem zentralen Regenrückhaltebereich entlang des vorhandenen öffentlichen Gewässers III. Ordnung vorgesehen. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Einzugsgebiete. Außerdem ist für die anzuschließenden Regenwasserkanäle ein Mindestgefälle und eine Mindestüberdeckung einzuhalten

Mit der vorliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebiets aus Sicht der Oberflächenentwässerung aufgezeigt. Der Plan setzt ausreichend dimensionierte Flächen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser fest und benennt geeignete Maßnahmen, um die ansonsten auftretenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser weitgehend abzumindern. Weitergehende Details sind im Rahmen des aufzustellenden Entwurfes und Wasserrechtsantrages sowie der Ausführungsplanung zu erarbeiten. Diese vertiefende Bearbeitung erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Es wird eine enge Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises und der zuständigen Wasserrecht erfolgen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung finden die Belange der Oberflächenentwässerung und der Wasserwirtschaft hinreichende Berücksichtigung.

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

Im vorliegenden Planfall sind auch in Gewerbegebieten Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende kann damit zulässig sein. Die Gemeinde Barbel ist jedoch bemüht, entsprechende Nutzungen in zentraleren Lagen unterzubringen. Es stehen zudem derzeit in ausreichendem

Umfang Einrichtungsplätze zur Verfügung. Die Umsetzung weiterer Vorhaben im Plangebiet ist daher nicht beabsichtigt oder wahrscheinlich. Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der
baulichen
Nutzung

Es werden **Gewerbegebiete (GE)** festgesetzt. Innerhalb der GE werden Biogasanlagen, Stall- und Tierhaltungsanlagen sowie Einzelhandelsnutzungen (bis auf Werksverkauf) ausgeschlossen. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogas/Tierhaltung) stehen im Außenbereich ausreichend und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Die Planung eines neuen Gewerbegebiets erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können.

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfolgt, um die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu gefährden. Großflächige Einzelhandelsnutzungen wären an diesem nicht integrierten Standort aufgrund raumordnerischer Anforderungen voraussichtlich nicht zulässig, aber auch kleinere Einzelhandelsvorhaben können geeignet sein, sich negativ auf die Angebots- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde auszuwirken. Einzelhandelsvorhaben werden daher ausgeschlossen. Als einzige Ausnahme werden Einrichtungen des Werksverkaufs zugelassen, die sich der eigentlichen Gewerbenutzung deutlich unterordnen müssen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in allen Gebieten auf **0,8** begrenzt, was eine Versiegelung von 80% der Baugrundstücke ermöglicht. Für gewerbliche Nutzungen ist ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke regelmäßig von großer Bedeutung, da neben den in der Regel schon großen Gebäuden auch in den Außenbereichen Lager- oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Es wird maximal **ein Vollgeschoss (I)** mit einer maximalen Höhe der **Gebäudeoberkante (OK) von 12,0 m** zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2), was der nutzungsüblichen Bauweise entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte, Überschreitungen für untergeordnete Bauteile um bis zu 3 m können zugelassen werden. Übliche gewerbliche Nutzungen können so problemlos realisiert werden, gleichzeitig entstehen nicht solche Beeinträchtigungen, dass umliegende Nutzungen hierdurch beeinträchtigt werden.

Eine Baumassenzahl oder Geschossflächenzahl wird in den Gewerbegebieten (bewusst nicht festgesetzt). Ziel der Gemeinde ist es, eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Höhe von max. 12 m wird die maximal bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinreichend beschränkt. Die Möglichkeit, große gewerbliche Baukörper errichten zu können, ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde.

Überbaubare
Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Diese halten von allen Planstraßen, den Gebietsgrenzen bzw. den angrenzenden Grünflächen sowie dem Leitungsschutzstreifen der das Gebiet kreuzenden Gasleitung einen Abstand von 5 m ein.

Der Schutz der jeweils angrenzenden Nutzungen bleibt damit gewahrt. Es wird gewährleistet, dass die zukünftigen Bauten nicht zu dicht an Grünstrukturen (Wald, Wallhecke), die Flächen für die Oberflächenentwässerung und die Leitungstrasse heranrücken. Ein Zurückbleiben gegenüber den Straßen beugt zudem einer erdrückenden Wirkung durch die bis zu 12 m hohen Gebäude vor. Die auf den Grundstücken verbleibenden Bauteppiche ermöglichen das Entstehen gewerbegebietstypischer Bebauung. Die Anforderungen des Nachbarrechts, insbesondere einzuhaltende Grenzabstände, gelten unabhängig der getroffenen Festsetzungen.

Damit insbesondere die angrenzenden Nutzungen (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Leitungstrasse etc.) ausreichend geschützt sind, wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauverbotszone entlang L 832

Parallel zur Landesstraße halten die Baugrenzen zudem einen Abstand von mindestens 20 m ein, was der dort bestehenden Bauverbotszone entspricht.

Mit Schreiben vom 17.06.2020 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass die Errichtung einer Wallhecke entlang der Landesstraße erfolgen kann. Hierzu ist ein Erdwall anzulegen, welcher zu bepflanzen ist. Entlang der L 832 befindet sich der Erdwall –innerhalb der 20 m Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG) und zählt zu Aufschüttungen größeren Umfangs, welche innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden dürfen. Es kann allerdings bereits im Vorfeld bzw. parallel zum Bebauungsplanverfahren ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den Erdwall bei der NLStBV GB Lingen gestellt werden. Dies wird von der Gemeinde berücksichtigt.

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3).

Verkehrsflächen

Zur internen Erschließung des Plangebiets werden **öffentliche Verkehrsflächen** für neue Planstraßen (Planstraße A / B) vorgesehen. Die Haupterschließungstrasse mündet nach einer Länge von rund 250 m in einem Wendehammer (Planstraße A). Über diese Straße erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke. Von dieser Trasse geht in Richtung Osten eine Stichstraße ab (Planstraße B), die bis an den Rand des Plangebiets fortgeführt wird. Die Gemeinde sieht diesen Abschnitt als möglichen Anbindungspunkt im Falle einer Gebietserweiterung auf die östlich gelegenen Flächen vor.

Die Verkehrsflächen weisen eine minimale Breite von 12,0 m auf. Teilweise ist die Trasse bis auf 17 m aufgeweitet. Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 33,5 m vorgesehen. Bei diesen Maßen handelt es sich jeweils um die gesamte Verkehrspartelle, nicht um die finale Ausbaubreite der reinen Straßen. Die bauleitplanerischen Festsetzungen wurden dabei in enger Abstimmung mit der gemeindlichen Ausbauplanung getroffen. So kann sichergestellt werden, dass die verkehrlichen Anforderungen (sicherer und flüssiger Begegnungsverkehr zwischen großen Lastzügen) ebenso erfüllt werden können, wie auch die Anforderungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs (Parkbuchten), der fuß- und radläufigen Erschließung und der infrastrukturellen Erschließung (Leitungstrassen) erfüllt werden können.

Als öffentliche Verkehrsfläche wurde ebenfalls die *Friesoyther Straße* (Landesstraße 832) in den Plan aufgenommen. Hier wurde in der Flächenabgrenzung berücksichtigt, dass in der Landesstraße eine Aufweitung durch den Einbau einer erforderlichen Linksabbiegespur

erfolgen kann. Die Flächen gehören der Gemeinde und insoweit ist diese Aufweitung möglich.

Mit Schreiben vom 17.06.2020 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass trotz der parallel zur Landesstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Wallhecke ein **Zu- und Abfahrtsverbot** festgesetzt ist. Dieses wurde im Plan berücksichtigt. Ebenso wurde im Einmündungsbereich auf einer Länge von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße) zur Sicherung des Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im nördlichen Bereich sichert ein 5 m breite **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg“**, dass die anschließenden öffentlichen Grünflächen (Regenrückhaltebereiche) und die Waldflächen ordnungsgemäß erreicht und bewirtschaftet werden können.

Mit Schreiben vom 17.06.2020 fordert die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Freihaltung von **Sichtdreiecken** (V = 100 km/h) auf die Landesstraße von 200 m auf der Landesstraße und 5 m in der einmündenden Straße. Dies wurde im Plan zeichnerisch berücksichtigt.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht
(GFL)

Zur Sicherstellung der dinglichen Rechte der quer durch das Gebiet verlaufenden Erdgastransportleitung wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** festgesetzt. Die Rechte werden zugunsten des Leitungsträgers (EWE) ausgesprochen. Ebenso festgesetzt wird ein Leitungsschutz (siehe textliche Festsetzung 6 und 7).

Wald

Zwei Teilflächen werden als **Fläche für Wald** festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Bereiche, die aktuell mit Wald bestanden sind. Die südliche Walddarstellung ist dabei am nördlichen Rand etwas kleiner als der tatsächliche Bestand. Da hier zur Ableitung des Oberflächenwassers ein Graben ertüchtigt bzw. zum Teil neu angelegt werden muss, sind zur Unterbringung der Grabenfläche sowie des Räumstreifens kleinere punktuelle Eingriffe in die Waldfläche erforderlich.

Öffentliche
Grünfläche

Am nördlichen und nordwestlichen Gebietsrand wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung“** festgesetzt. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich Rückhaltebereiche zu schaffen, in denen das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser gesammelt und dann gedrosselt abgegeben werden kann. Die Größe des Gebiets ist mit den Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts abgestimmt. Es stehen innerhalb der Grünfläche auch Vorratsflächen zur Verfügung, um bei einer potentiellen Fortführung der Gewerbenutzungen in Richtung Osten weiteres Oberflächenwasser der angrenzenden, heute noch außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen hier unterzubringen. Dies ermöglicht langfristig eine bessere Bewirtschaftung und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Fläche bei. In der Grünfläche sind alle erforderlichen technischen Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Innerhalb der Grünfläche verläuft abschnittsweise ein offener Graben (nachrichtlich übernommen). Geplant ist, diesen zu ertüchtigen, eine teilweise unterirdische Führung aufzuheben und neue Grabenflächen anzulegen, um die Ableitung des Oberflächenwassers sicherzustellen. Entlang aller Grabenflächen sind dabei Räumstreifen zu berücksichtigen, um eine dauerhafte Grabenunterhaltung sicherzustellen. Auch für diesen Zweck ist das festgesetzte Areal ausreichend dimensioniert.

Am westlichen Rand zur *Friesoyther Straße* sowie im südöstlichen Bereich entlang dem Plangebiet wird eine 5 m breite **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallhecke“** festgesetzt. Hier wird die quer im Gebiet vorhandene und notwendigerweise

überplante Wallhecke als geschütztes Objekt wieder neu geschaffen und dauerhaft unterhalten. Sie kann an dieser Stelle auch neu landschaftsprägend wirken und die Gewerbeflächen in die Landschaft einbinden (siehe textliche Festsetzung § 5).

Ergänzt wird das Grünkonzept durch eine weitere 5 m breite **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“** die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gedacht ist und welche die gewerblichen Bauten zur offenen Landschaft hin einbindet.

Wasserfläche

Der nördlich verlaufende **Graben** wird nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Immissions- schutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden den Gewerbegebieten unterschiedliche **Lärmemissionskontingente (LEK)** zugeordnet. Diese bestimmen mit einem Tages- und einem Nachtwert, in welchem Umfang flächenbezogen (gewerblicher) Lärm auf den Grundstücken entstehen darf. Entsprechend der Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung werden außerdem richtungsabhängige Zusatzkontingente ausgewiesen, um eine erhöhte Schallabstrahlung in unempfindlichere Richtungen zu ermöglichen und damit eine bestmögliche gewerbliche Ausnutzbarkeit der Fläche herzustellen (siehe textliche Festsetzung § 8).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel“) für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe; sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OK) von 12 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittlinie (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 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).

§ 5 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung“ –

Die Flächen dienen der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers sowie der Unterhaltung und Neuherstellung von Gräben zur Ableitung des Wassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind technische Einrichtungen für die Regenrückhaltung (z. B. Absetzbecken, Pumpen) sowie die Wasserwirtschaft (z. B. Schmutzwasserpumpwerk), Einfriedungen und Unterhaltungswege. (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Wallhecke“ –

Die Flächen dienen der dauerhaften Erhaltung sowie der Neuherstellung von Wallhecken. Bestehende Wallhecken, die innerhalb der festgesetzten Flächen liegen, sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Sofern erforderlich, ist der Zustand der Wallhecken z. B. durch ein fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen überalterter Gehölzbestände oder eine Wiederherstellung des Wallkörpers zulässig. Nachpflanzungen sind gemäß der folgenden Pflanzliste zulässig.

Wo innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen keine Wallhecke besteht, ist diese fachgerecht herzustellen. Hierzu ist ein Erdwall mit einer Wallfußbreite von 2,5 m, einer Höhe von 1,2 m und einer Wallkronenbreite von 1,1 m anzulegen. Die Wallkrone ist mit Bäumen aus der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll im Wechsel mit Bäumen der angegebenen 1. und 2. Ordnung erfolgen, wobei die einzelnen Arten immer in kleineren Gruppen anzupflanzen sind. Die Wallböschungen sind mit Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen. Insgesamt ist eine dreireihige Bepflanzung mit Pflanzabständen von 1,5 m innerhalb der Reihen vorzusehen.

- Bäume 1. Ordnung: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Sträucher: Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Wallhecken sind fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten und dürfen frühestens nach 10 Jahren wieder auf den Stock gesetzt werden. Hierunter wird ein bodennaher Rückschnitt der Sträucher auf eine Höhe von ca. 50 cm verstanden. Alle Rückschnittmaßnahmen sind ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Einzäunungen sind zulässig, wenn sie zum Schutz vor starkem Verbiss erforderlich sind.

Im Bereich des nach textlicher Festsetzung § 6 ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts dürfen keine Anpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden. Das Höhenniveau ist unverändert zu belassen.

Die nicht von der Wallhecke in Anspruch genommenen Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen (§ 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

Für die Herstellung des Erdwalls entlang der L 832 innerhalb der 20 m Bauverbotszone ist die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone bei der NLStBV GB

Lingen zu beantragen. Der Erdwall darf erst hergestellt werden, wenn der Gemeinde Barbel eine widerrufliche Ausnahmegenehmigung der NLStBV GB Lingen vorliegt.

Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Grünsaum“ – Auf der öffentlichen Grünfläche, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. Je angefangene 10 m ist ein Baum der zuvor benannten Pflanzlisten (Bäume 1/Bäume 2) zu pflanzen. 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.

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).

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Ein GFL wird zugunsten der Leitungsträger der hier verlaufenden Erdgastransportleitung (zum Zeitpunkt der Planaufstellung EWE Netz GmbH) ausgesprochen.

§ 7 Leitungsschutz

Innerhalb der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begrenzten Schutzstreifenbereiche besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen,
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Lagerung von Material, Gerät und Erdaushub,
- das Hereinragen von Dachüberständen in den Bereich des Schutzstreifens.

Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen die Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Das vorhandene Geländeniveau der Schutzstreifen darf nicht verändert werden. Ein Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist nur entsprechend der Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zulässig. Der exakte Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Baumaßnahmen in der Örtlichkeit zu prüfen, Baumaßnahmen sind ggf. mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

§ 8 Immissionsschutz (Lärm)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Planzeichnung innerhalb der einzelnen Baugebiete angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. Tag	EK, zus. Nacht
A	356	80	0	0
B	80	194	7	7
C	194	263	0	0
D	263	356	1	1

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $LEK_{j,k}$ der einzelnen Teilflächen durch $LEK_j + LEK_{zus. K}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: Bezugspunkt $X= 417487,53$, $Y= 5890059,56$

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls nachzuweisen.

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Örtliche
Bauvorschriften
im Überblick

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Gewerbegebiet Barbel – Friesoyther Straße“.

§ 2 Werbeanlagen

Zulässige Werbeanlagen – Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

Zulässig ist außerdem eine Hinweistafel, auf der gemeinsam auf die innerhalb des Gebiets befindlichen Betriebe hingewiesen wird (Sammelwerbeanlage).

Beleuchtung von Werbeanlagen – Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig und ist blendfrei auszuführen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Begründung

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Absichten erlässt die Gemeinde Barbel im Planfall die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO. Es werden Regelungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen – Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Das Plangebiet liegt außerhalb des bisherigen

Bebauungszusammenhangs in einer exponierten Ortsrandlage. Überdimensionierte oder besonders störende Werbeanlagen wären hier weithin sichtbar und würden sich deutlich negativ auf das Landschaftsbild, aber auch auf die Gesamtwahrnehmung der Gemeinde auswirken.

Die Gemeinde erlässt daher eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen. Werbung wird nur an der Stätte ihrer Leistung zugelassen. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, Bauflächen für eine Vielzahl potentieller gewerblicher Nutzer zu schaffen, insbesondere für solche Betriebe, die an anderer Stelle des Gemeindegebiets keine geeigneten Flächen finden. Auch Werbeanlagen können eigenständige Formen der gewerblichen Nutzung darstellen. Solche Fremdwerbeanlagen können häufig an einer Vielzahl von Bestands-Standorten vorgesehen werden und sich dort als typische Nutzungen einfügen. Zum Schutz von Landschafts- und Ortsbild sollen entsprechende Entwicklungen jedoch bei der hier vorgenommenen Neuplanung ausgeschlossen werden.

An der Stätte der Leistung werden Werbeanlagen auf eine Gesamtansichtsfläche von 15 m² pro Grundstück begrenzt. Sie dürfen nicht höher als die maximal zulässige Gebäudehöhe ausgeführt werden. Beleuchtung ist dabei ausschließlich in indirekter Form zulässig und darf nicht mit wechselnden Lichtern ausgeführt werden. Auch Blendwirkungen sind auszuschließen, um den Straßenverkehr nicht zu gefährden. Für das gesamte Gebiet wird ausdrücklich zugelassen, eine Sammelwerbeanlage zu errichten, die auf die im Plangebiet ansässigen Unternehmen hinweist.

Die Bauvorschrift sichert, dass sowohl aus Gründen zum Schutz von Orts- und Landschaftsbild als auch der Verkehrssicherheit (Blendwirkung, Ablenkung) die im Plangebiet zulässige Werbung beschränkt wird. Übermäßig große, weithin sichtbare oder störende Anlagen sind ausgeschlossen, es bleiben jedoch ausreichende Möglichkeiten für alle im Plangebiet vertretenen Unternehmen, um Eigenwerbung (etwa in Form von Unternehmensnamen und -logo, Hinweisschildern auf dem Firmengelände u. ä.) zu betreiben.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

Hochdruck-Gasleitung – Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochdruck-Gasleitung. Leitungsträger ist die EWE Netz GmbH. Der eingemessene Leitungsverlauf ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungsschutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zu beachten. Es ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 4,0 m zu berücksichtigen.

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

Wallhecken – Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wallhecke“ befinden sich Wallhecken bzw. ist die Herstellung von Wallhecken geplant. Wallhecken dürfen gemäß § 29 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

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 Abs. 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 Abs. 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.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Hochdruckerdgasleitung) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

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.

Bauverbotszone – Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen dürfen:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).

Einfriedung entlang der L 832 – Entlang der L 832 sind die privaten Grundstücke mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu unterhalten (§ 24 (2) NStrG i. V. m. § 24 (3) NStrG und § 16 NBauO).

Verkehrsimmissionen – Von der Landesstraße 832 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 zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barbel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt 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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes	ca. 83.810 m ²	
Bauflächen	50.260 m ²	
Gewerbegebiete (GE)	50.260 m ²	
Straßenverkehrsflächen	15.710 m ²	
Straßenverkehrsfläche – Planstraßen	7.300 m ²	
Straßenverkehrsfläche – Friesoyther Straße mit Aufweitung	8.230 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Unterhaltungsweg	180 m ²	
Öffentliche Grünflächen	13.200 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung	8.910 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	800 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Wallhecke, straßenseitig	1.200 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Wallhecke, südöstlich	1.680 m ²	
Öffentliche Grünfläche – Grünsaum	610 m ²	
Flächen für Wald	4.640 m ²	

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
22.05.2019	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
30.05.2020-25.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
28.05.2020-25.06.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird am Ende des Verfahrens ergänzt -
