



Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 75 „IV. Hüllentweg, Teilbereich 3“



Bildquelle: LGN 2020

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf
Stand: 07.07.2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



A	Begründung	
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	15
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	19
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	19
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	20
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	21
4	Inhalte der Planänderung	21
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	21
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	23
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	25
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	26
B	Zusammenfassende Erklärung	27

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Gewerbestandort nordöstlich der Ortslage von Barßel im Gemeindeteil Barßel an den Hüllenwegen ist weitgehend in Nutzung. Südlich des IV. Hüllenweges stellt der Flächennutzungsplan mit seiner 13. Änderung noch Teilflächen als gewerbliche Bauflächen dar, die bislang nicht vollständig als Gewerbegebiete entwickelt wurden. Die Grundstücke werden zum Teil als Baumschule oder landwirtschaftlich genutzt. Ein Planungserfordernis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den gesamten Teilbereich liegt nicht vor und ist aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstrukturen auch nicht zielführend oder für die gesamtgemeindliche Gewerbeentwicklung erforderlich.

Seitens eines Flächeneigentümers in diesem Bereich ist ein Entwicklungsinteresse für eine Teilfläche dieses Bereichs an die Gemeinde herangetragen worden. Der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich soll daher orientiert an den bestehenden Bebauungsplänen



und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.

Ziel

Ziel ist es, das rund 5.760 m² große Gebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (GE) zu entwickeln. Der *IV. Hüllenweg* wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird eine geringfügige Aufweitung berücksichtigt, um ausreichende Flächen für die erforderliche technische und verkehrliche Erschließung vorzuhalten. Entlang des *IV. Hüllenwegs* wird ein Pflanzstreifen vorgesehen, um eine Eingrünung gegenüber der angrenzenden offenen Kulturlandschaft herzustellen. Im Süden wird eine Grünfläche zum Erhalt und zur Bewirtschaftung eines Grabens in den Plan aufgenommen. Weitere Grünfestsetzungen erfolgen für die Versickerung des Oberflächenwassers sowie den Erhalt des Gewässerrandstreifens eines außerhalb des Gebiets verlaufenden Grabens. Die Abgrenzung der einzelnen Flächen und der Baugrenzen sowie die Maße der baulichen Nutzung sollen sich dabei am angrenzenden Areal orientieren, das durch den Bebauungsplan Nr. 75, Teilbereich 2 aus dem Jahr 2007 planungsrechtlich gesichert wird.

Planerfordernis

Derzeit besteht für das Gebiet kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, so dass aktuell nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind. Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Gemeinde ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB), der in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen darstellt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „*IV. Hüllenweg, Teilbereich 3*“ beschlossen.

Lage und Größe

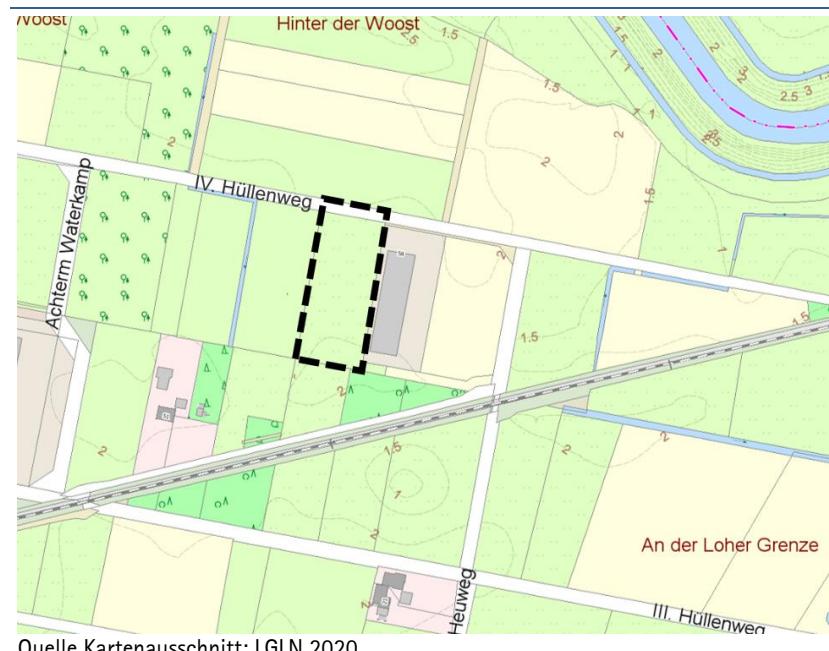
Das Plangebiet liegt im Nordosten der zentralen Ortslage von Barßel und südlich der Gemeindestraße IV. Hüllenweg, über die es auch erschlossen wird. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5.760 m². Die östlich angrenzende Fläche unterliegt einer gewerblichen Nutzung, westlich und nördlich grenzen Baumschulflächen an. Im Süden begrenzt ein Graben das Areal, an den südöstlich eine Gehölzfläche anschließt. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 34 der Gemarkung Barßel und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 79;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 88/1, 88/3 und 88/4 sowie in Verlängerung dieser Grenze über den IV. Hüllenweg hinweg;
- Im Süden entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1202/224 und 1203/225 (Flur 6);
- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 86 sowie in Verlängerung dieser Grenze über den IV. Hüllenweg hinweg.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75, Teilbereich 3



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 34, Gemarkung Barbel umfasst:

87, 45 (tlw. - IV.
Hüllenweg).

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. Wichtige Träger der Entwicklung sind hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen. ... 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. Die Planung aktiviert bauliche Potentiale für die weitere Gewerbeentwicklung der Gemeinde und trägt so zur Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandortes Barßel bei.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

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

Da jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Barßel einschließlich aller bebauten Bereiche dieser Darstellung als Vorsorgegebiet für die Erholung unterliegt, ist eine besondere Beeinträchtigung dieses Ziels durch die vorliegenden Planungen nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit einer besonderen oder hohen Erholungseignung.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

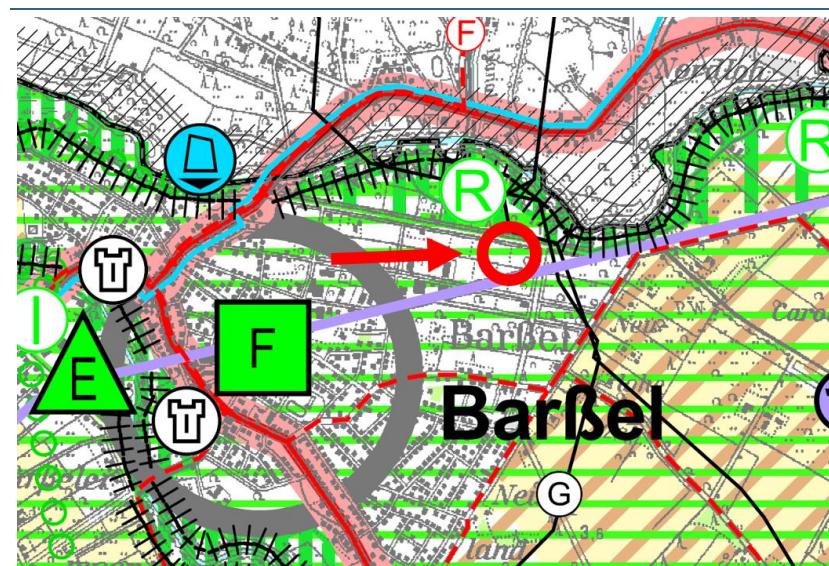
¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 28.06.2017
² Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

- Die Bereiche nördlich des IV. Hüllenwegs sind als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (R) sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur) dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft keine näheren Aussagen zur Funktion und Bedeutung des Vorranggebiets für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Der unmittelbar in Nachbarschaft des Plangebiets gelegene Bereich weist keine besonderen Funktionen oder Einrichtungen für die Erholung auf. Die Bereiche zwischen dem Nordloher Tief und dem IV. Hüllenweg sind zum Teil naturschutzfachlich hochwertig und charakteristisch für das örtliche Landschaftsbild, bedeutende Wanderwege oder Freizeiteinrichtungen finden sich hier jedoch nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im RROP abgegrenzten Bereiche und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dem Plan soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Es kann – insbesondere in einer Angebotsplanung wie der vorliegenden – nie vollständig ausgeschlossen werden, dass etwa durch Emissionen (z. B. Gewerbelärm) Beeinträchtigungen für angrenzende Flächen auftreten. Allerdings führten auch die bereits vorgenommenen Entwicklungen im Umfeld nicht zu Beeinträchtigungen der auf raumordnerischer Ebene ausgewiesenen Flächen. Da keine Überplanung der Flächen stattfindet, geht die Gemeinde begründet davon aus, dass auch im Planfall eine Vereinbarkeit zwischen den raumordnerischen und den städtebaulichen Zielen erreicht wird.

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



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

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

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur und den dadurch bestehenden unterschiedlichen Nutzungsanforderungen ist eine großflächige Entwicklung von Gewerbegebieten am IV. Hüllenweg derzeit nicht städtebaulich zielführend. Für das nun beplante Grundstück liegt der Gemeinde jedoch ein konkretes Entwicklungsinteresse eines privaten Vorhabenträgers vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Planung erfüllt damit den Anspruch, die Siedlungsflächen bedarfsoorientiert zu entwickeln.

- 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. Es handelt sich um eine kleinteilige Entwicklung eines Gewerbegebiets auf einer Fläche, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits langjährig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

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 wurde der Planbereich mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der nördlichen und der südlichen Grenze, parallel zum IV. Hüllenweg bzw. zum angrenzenden Graben, ist ein jeweils durchgängiger Grünstreifen dargestellt. Der Bebauungsplan (geplante Festsetzung von Gewerbegebieten GE) kann aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gründarstellung wird mit der Aufnahme eines Pflanzstreifens im Norden sowie eines Räumstreifens entlang des südlich gelegenen Grabens berücksichtigt.

Abb. 3 13. Änderung des Flächennutzungsplans

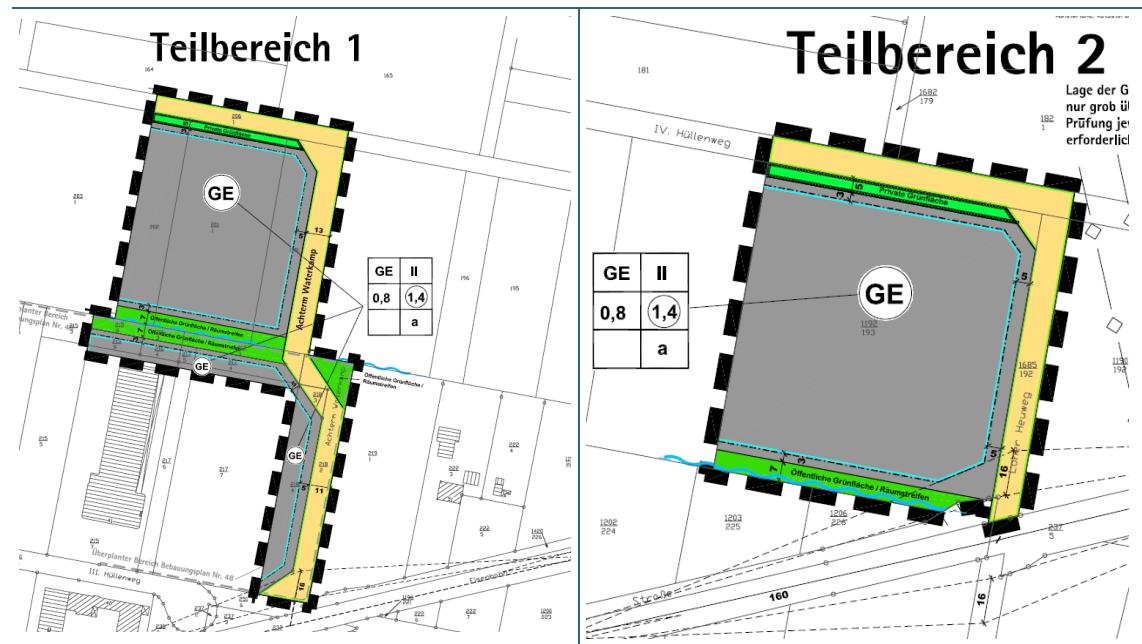


Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 75, Teilbereich 2 (2007) an. Der Teilbereich 1 des Plans liegt westlich in etwa 170 m Entfernung.

Der vorliegende B-Plan Nr. 75, Teilbereich 3 ergänzt diese Planung um einen weiteren Abschnitt. Bestehende Bereiche werden nicht überplant. Die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen werden berücksichtigt und soweit möglich bzw. erforderlich in den neuen Teilbereich überführt.

Abb. 4 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 75 mit den Teilbereich 1 und 2



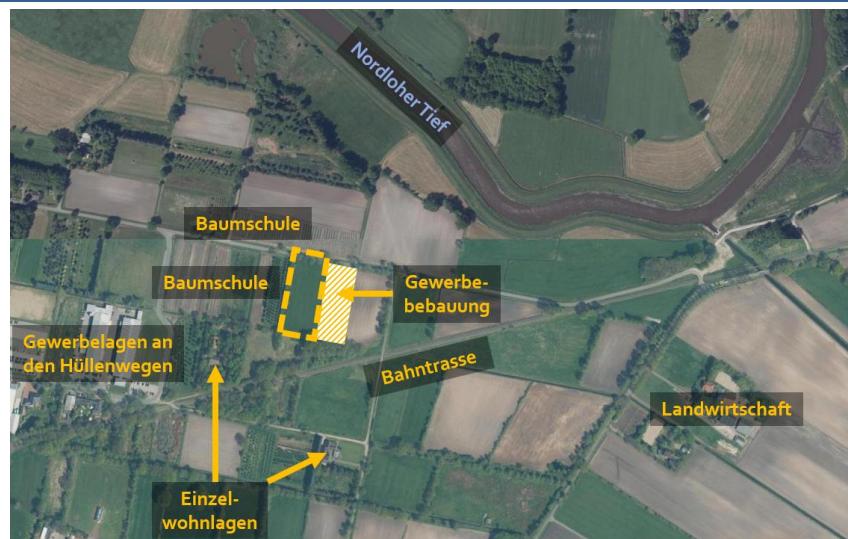
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Plangebiet – Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Intensivgrünlandfläche genutzt. Der ebenfalls im Plangebiet liegende Abschnitt des Hüllenwegs ist als gemeindliche Erschließungsstraße ausgebaut.

Umgebung – Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Barßels. Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück wird gewerblich genutzt, die nähere Umgebung ist sonst zu überwiegenden Teilen durch intensivlandwirtschaftliche Nutzungen, vornehmlich Baumschulflächen geprägt. In Richtung Westen/Südwesten schließen die dichter bebauten Gewerbelagen der *Hüllenwege* an. Die weitere Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt (Acker- und Grünlandflächen). Im Norden liegt in etwa 240 m minimaler Entfernung das Nordloher Tief, das auch die Gemeindegrenze darstellt. Vereinzelt finden sich kleinere Gehölzbestände und wenige Einzelwohnlagen im Außenbereich.

Abb. 5 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Quelle: Luftbild LGN 2020



Planung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Hierzu wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Der angrenzende *IV. Hüllenweg* wird als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Norden, Westen und Süden werden private Grünflächen vorgesehen. Im Norden sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, um die Baufläche gegenüber der offenen Kulturlandschaft abzugrenzen; im Westen wird ein Gehölzstreifen gesichert; im Süden ist entlang eines dort verlaufenden Grabens ein begrünter Raumstreifen freizuhalten. Zudem werden hier Flächen für den ordnungsgemäßen Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser vorgehalten.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 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 auf die umliegenden Nutzungen auswirken können. Um die möglichen Auswirkungen zu ermitteln und ggf. geeignete Gegenmaßnahmen aufzuzeigen, hat die Gemeinde eine **schalltechnische Untersuchung**³ erstellen lassen. In dieser wurden die möglichen Einwirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen geprüft und dargelegt, in welchem schalltechnischen Umfang eine gewerbliche Flächennutzung möglich ist.

³ Lärmschutzwutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllenweg Teilbereich 3“ in der Gemeinde Barßel, erstellt durch Büro für Lärmschutz, Dipl. Ing. Jacobs, Papenburg 19.08.2020



Für die umliegenden Immissionsorte (IO) werden entsprechend ihrer Nutzung Gesamt-Immissionswerte bestimmt. Die dem Plangebiet näher gelegenen Immissionsorte werden dabei mit dem Schutzzanspruch von Mischgebieten versehen, ein im Norden gelegener Immissionsort im Gemeindegebiet der Gemeinde Apen mit dem Schutzgebiet von allgemeinen Wohngebieten. Zusätzlich wird eine Vorbelastung dieser Immissionsorte durch die bestehenden Gewerbelagen im Umfeld angenommen. Die sich aus der Zuweisung der Schutzzansprüche ergebenden Immissionswerte werden hierzu um 6 dB abgesenkt.

Mit den Immissionsorten ist die Untersuchung auf den gesamten Einwirkungsbereich ausgedehnt, so dass bei Einhaltung der Planwerte an diesem Ort auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitungen von Planwerten zu erwarten ist.

Im Planfall werden alle Immissionsrichtwerte einschließlich der Vorbelastung eingehalten, wenn für die Teilfläche Lärmemissionskontingente von 67 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht angesetzt werden.

Laut Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Hannover, „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung“ ist diesem Emissionskontingent folgende Gebietsnutzung zuzuordnen:

- Gewerbegebiete: $L^WA = >62,5 - 67,5 \text{ dB je m}^2 \text{ tags}$
 $L^WA = >47,5 - 52,5 \text{ dB je m}^2 \text{ nachts}$

Die Teilfläche 1 erfüllt danach auch im ungünstigsten Fall die Bedingungen für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE). Zur Gliederung der gewerblichen Flächen der Gemeinde wird im Bebauungsplan daher das benannte Lärmemissionskontingent als Festsetzung aufgenommen. In den benachbarten Plänen finden sich keine Festsetzungen dieser Art. Um ggf. für eine zukünftige Fortführung der Gewerbeentwicklung entlang des IV. Hüllweges das Emissionsverhalten dieses Plangebietes klar bestimmen zu können und auch das Entstehen ansonsten eventuell zu lauter Nutzungen zu verhindern, wird die Kontingentierung für den Teilbereich 3 vorgenommen. Orientiert an den Empfehlungen des Nds. Landesamtes sind dabei keine Einschränkungen für die gewerbliche Nutzbarkeit der Baufläche zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass gewerbegebietstypische Nutzungen mit dem üblichen, angenommenen Emissionsverhalten im Plangebiet angesiedelt werden können, ohne dass sich hieraus erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzer ergeben.

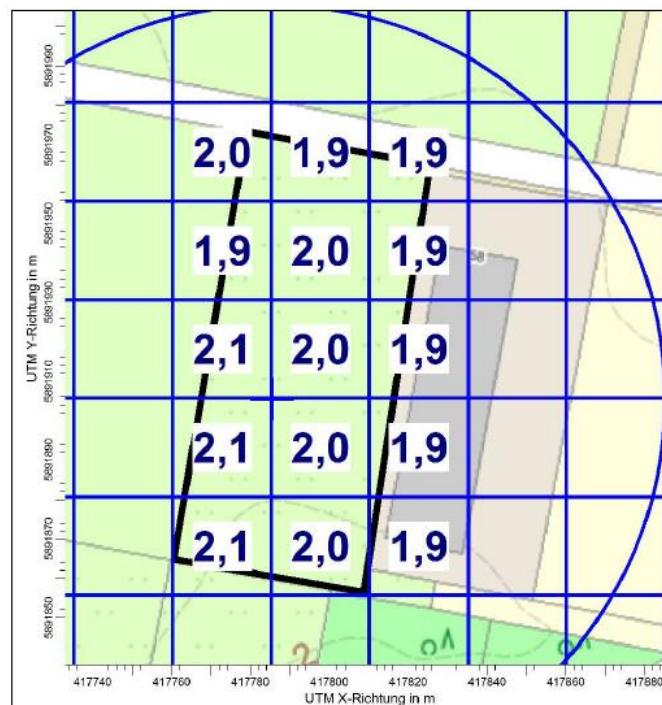
Auf die Ausweisung von ergänzenden richtungsbezogenen Emissionskontingenten wird verzichtet. Die schalltechnische Untersuchung weist auch nach, dass in bestimmte Richtungen Zusatzkontingente vergeben werden könnten, um eine höhere gewerbliche Ausnutzbarkeit zu erzielen und ggf. auch lautere Nutzungen zuzulassen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Planvorhabens, den umliegenden Bestandsnutzungen und auch den angrenzenden Landschafts- und Erholungsräumen wird jedoch auf eine solche Ausweisung verzichtet. Mit der getroffenen Kontingentierung ist die gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche hinreichend sichergestellt. Für besonders störende oder laute Nutzungen stehen im Gemeindegebiet, etwa im Gewerbegebiet an der *Friesoyther Straße* andere, besser geeignete Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, im direkten Umfeld finden sich jedoch keine aktiven Hofstellen. Die Gemeinde hat bei der Landwirtschaftskammer eine überschlägige Bewertung⁴ der für den Bereich zu erwartenden Emissionseinwirkungen erstellen lassen, um zu prüfen, ob sich erhebliche

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: B-Plan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllweg Teilbereich 3“
Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen nach Maßgaben der GIRL, 12.02.2021

Beeinträchtigungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben bzw. ob Hofstellen durch das Planvorhaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt werden (siehe auch Kapitel 3.8 – Landwirtschaft).

Abb. 7 Immissionsraster für das Plangebiet (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.02.2021)



Das Gutachten zeigt, dass innerhalb des Plangebiets an maximal 2,1 % der Jahresstunden (am südwestlichen Gebietsrand) mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für ein Gewerbegebiet wird mit 15% angegeben. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten werden.

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

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

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 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 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Hierbei handelt es sich jedoch um Sonderfälle, die hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde nicht als relevant zu bewerten sind.

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

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung einer weiteren Teilfläche im Bereich der *Hüllenwege*, entlang derer bereits eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen besteht. Die Eigentümerstruktur dieser Flächen stellt sich als kleinteilig dar, die Gemeinde verfügt in diesem Bereich nicht über größere, zusammenhängende Flächen. Entlang des IV. Hüllenwegs wurden mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (2007) gewerbliche Bauflächen dargestellt. Schon mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 75 für die ersten zwei Teilbereiche (2007) wurden nur in dem Umfang Flächen baurechtlich entwickelt, wie es nachfrageseitig erforderlich war. Auch im Planfall des dritten Teilbereichs liegt der Planaufstellung eine konkrete Bauabsicht zu Grunde.

Bei den getroffenen Festsetzungen orientiert sich der Bebauungsplan an den angrenzenden, bereits vollzogenen Entwicklungen. Es ist nicht Ziel, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, sondern, ausgehend von einem konkreten Entwicklungsinteresse, eine Teilfläche gewerblichen Nutzungen zugänglich zu machen. Dies entspricht dem auch bislang praktizierten Vorgehen. Die Planung trägt dazu bei, die Gewerbelagen um die *Hüllenwege* maßvoll und nachfragegerecht fortzuentwickeln und das Gewerbeflächenangebot in Barßel zu erweitern.

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

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

Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld bestehen keine Baudenkmale.

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

Ortsbild

Mit den getroffenen Festsetzungen und dem Planziel ist von der Errichtung gewerblicher Baukörper auszugehen, die eine Länge von mehr als 50 m bei einer maximalen Höhe von 12 m aufweisen können. Das östlich angrenzende Grundstück weist bereits eine vergleichbare Bebauung auf, die weiteren angrenzenden Flächen stellen sich bisher weitgehend unbebaut dar.

Das Plangebiet liegt am Übergangsraum zwischen den gewerblichen Nutzungen an den Hüllenwegen und dem kulturlandschaftlich geprägten Außenbereich, der insbesondere im Norden auch in landschaftlich hochwertigere Bereiche übergeht. Um Beeinträchtigungen vorzubeugen und eine gute Einbindung der Baukörper sicherzustellen, werden die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans aufgegriffen. Am nördlichen Gebietsrand, parallel zum *IV. Hüllenweg*, ist eine durchgehende Baumreihe zu pflanzen. Im Süden ist eine Grünfläche als Gewässerrand- und -räumstreifen festgesetzt. Nach Westen grenzt ein zum Erhalt festgesetzter Grünstreifen das Areal ab.

Die Planung ermöglicht eine Fortführung gewerblicher Bebauung, die in der Umgebung bereits umgesetzt wurde. Es entstehen keine gänzlich neuen, das Gebiet deutlich verändernden Strukturen. Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird sowohl ein



Übergang zu den unbebauten, angrenzenden Freiflächen geschaffen, als auch die bauliche Wahrnehmbarkeit der Baukörper abgemindert.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

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

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter
Tiere/Pflanzen/
Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.760 m², von denen etwa 3.710 m² als Gewerbegebiet genutzt werden sollen. Weitere 500 m² entfallen auf die Straßenverkehrsfläche des *IV. Hüllengewegs*, einschließlich einer geringfügigen Erweiterung gegenüber der heutigen Verkehrsparzelle. Der überwiegende Teil dieser Flächen unterlag bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Mähwiese). Im Umfeld des Plangebiets bestehen vergleichbare Habitate, Baumschulflächen und im Süden mit einer Eichenmischwaldfläche eine höherwertige Struktur.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Es werden jedoch auch Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Eine Strauch-Baum-Hecke am westlichen Gebietsrand, die den bewachsenen Gewässerrandstreifen eines außerhalb des Gebiets gelegenen Grabens darstellt, wird gesichert und langfristig erhalten.
- Der im Süden gelegene Graben wird einschließlich seines Randbereichs als Grünfläche festgesetzt und so dauerhaft gesichert.
- Es wird ein 15 m tiefer Versickerungsbereich am südlichen Gebietsrand festgesetzt, der naturnah gestaltet und extensiv unterhalten werden soll.
- Entlang der Parzellengrenze des *IV. Hüllengewegs* kann es in Folge der Planung zur Entfernung von Bäumen im Straßenseitenraum kommen. Mit der Festsetzung eines Grünstreifens mit Pflanzvorgaben für Bäume parallel zur Straßenfläche wird dies jedoch lokal ausgeglichen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen zudem landwirtschaftliche und Baumschul-Flächen, die vergleichbare Habitate vorhalten und so einen Ausgleich für möglicherweise unmittelbar betroffene Tiere, insbesondere die Avifauna, bieten können.

Die Belange des **Artenschutzes** für Tiere stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt. Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft lässt keine Herausbildung bedeutender Habitate erwarten. Die Grünstrukturen entlang des westlich gelegenen Grabens werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Der



südlich verlaufende Graben wird ebenfalls zum Schutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Rückschnittmaßnahmen oder der Entfernung einzelner Bäume sind Schutzmaßnahmen (keine Durchführung innerhalb sensibler Zeiträume, Überprüfung auf Bruthöhlen usw.) zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die hier ggf. vorkommenden Arten sind so ausgeschlossen.

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 nachfrageorientierte Erweiterung der Bauflächen am *IV. Hüllenweg* – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese finden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Schutzgut Wasser

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

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, das die lokale Versickerung des anfallenden Wassers vorschlägt (siehe hierzu Kapitel 3.12). Die hierzu erforderlichen Flächen sind als private Grünflächen im Plan gesichert. Alle ggf. erforderlichen technischen Einrichtungen zum ordnungsgemäßen Umgang mit dem Oberflächenwasser können innerhalb dieser Flächen realisiert werden. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Vorfeld konkreter Maßnahmen von dem jeweiligen Vorhabenträger rechtzeitig einzuholen.

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 an drei Seiten eingegrünt; im Osten grenzen bereits gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an, so dass eine Eingrünung hier nicht erforderlich ist. Insbesondere gegenüber den hochwertigen Landschaftsbereichen im Norden ist die Herstellung einer bis auf die Grundstückszufahrt durchgängigen Pflanzreihe vorgesehen, so dass die potentielle Auswirkung auf das Landschaftsbild minimiert werden. Mit den getroffenen Festsetzungen können 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 Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, als das langfristig mit der Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentierte Planungsziel, die Flächen entlang des Hüllenwegs gewerblich zu entwickeln. Mit der Erweiterung einer etablierten Gewerbelage wird weiteren Eingriffen an bislang unbelasteten Bereichen des Gemeindegebiets vorgebeugt.



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. Die kleinteilige Planung führt die Entwicklung an den *Hüllenwegen* in vergleichbarer, am Bestand orientierter Weise fort.

Die Minimierung des Eingriffs wurde im Bebauungsplan durch den Erhalt der vorhandenen Gewässer- und Grünstrukturen (südlicher und westlicher Gebietsrand) sowie Pflanzvorgaben im Norden (Baumreihe) berücksichtigt. Bezuglich der Belange der Oberflächenentwässerung wird eine Versickerungsfläche vorgesehen, die die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitgehend abmindert.

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. Es entsteht ein bilanzielles **Wertdefizit von 3.849 Wertpunkten**.

Aussagen zu Umfang und Lage der erforderlichen Kompensationsflächen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 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.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Godensholter Tief (EU-Kennzahl 2812-331), das etwa 2,5 km östlich des Plangebiets beginnt. Aufgrund der Entfernung ist nicht von Beeinträchtigungen der Schutzziele durch die Planung auszugehen.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich 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 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)**

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

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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. 75, Teilbereich 3 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. Im Bebauungsplan werden 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 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Mit der Planung wird ein im Flächennutzungsplan langjährig als gewerbliche Baufläche vorgesehener Bereich für eine Gewerbeentwicklung verbindlich vorbereitet. Bei der eher kleinteiligen Entwicklung handelt es sich um eine nachfrageorientierte Entwicklung, die die Gemeinde in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer vornimmt. Sie stellt auf diese Weise



sicher, dass die verbleibenden Flächenpotentiale im Bereich der *Hüllenwege* den konkreten Nutzungsinteressen entsprechend aktiviert werden, ohne die hier heute bestehenden Nutzungen (Baumschulen, Landwirtschaft) zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich in Art und Maß an den benachbarten Flächen, so dass eine gute und gebietseinheitliche Nutzung möglich ist. Die Erschließung kann über den *IV. Hüllenweg* erfolgen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die Planung trägt flächensparsam zur Stärkung des örtlichen Gewerbes bei. Es ist von einer zeitnahen Inanspruchnahme des Areals auszugehen.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Die überplante Fläche weist eine Größe von rund 4.910 m² auf und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

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. Auch rücken die Bauflächen nicht in solcher Weise an landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe heran, dass deren bauliches Entwicklungspotential hierdurch eingeschränkt wird.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

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

Die Entwicklung von Gewerbegebieten trägt immer zur Erhaltung, Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde bei. Die allgemeine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde ist hoch. Auch mit kleinräumigen Entwicklungen wie der vorliegenden Planung können dem vorherrschenden Flächendruck entgegengewirkt und positive Impulse für den örtlichen Arbeitsmarkt geschaffen werden.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

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

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet kann an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann.

Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten für die Trink- und Schmutzwasseranbindung ist nicht erforderlich.

Oberflächenwasser

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

Löschwasser / Brandschutz

Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV als örtlicher Wasserversorger regelmäßig darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist.

Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht nicht. Bei allen Vorhaben ist frühzeitig der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz teilweise durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des OOWV und durch Unterflurhydranten erfolgen wird (leitungsgebunden). Geeignete Brandschutzmaßnahmen sind im Zuge der Objektplanung zu überprüfen und ggf. etwa durch Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück herzustellen. 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.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Die Eintragung gesonderter Leitungsrechte ist nicht erforderlich.

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.

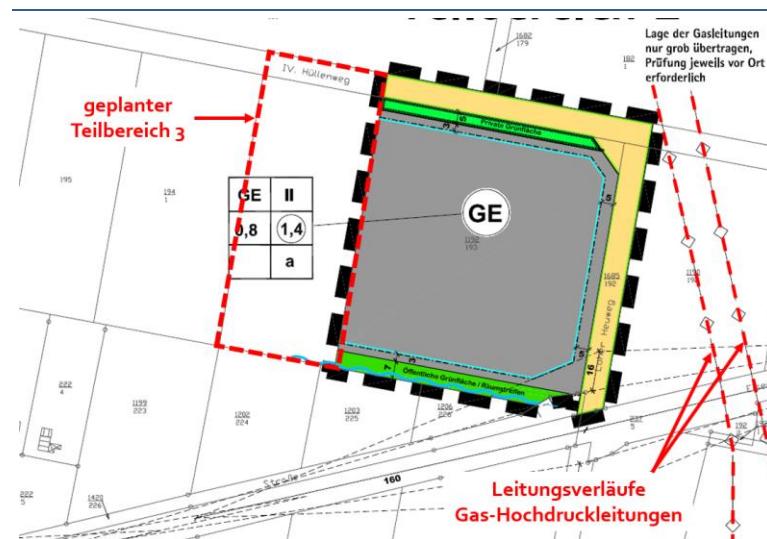
Altlasten

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

Östlich des Plangebiets, in rund 120 m Entfernung und damit hinter dem *Loher Heuweg* gelegen, verlaufen zwei Hochdruck-Gasleitungen der EWE sowie der Gascade (Midal – Bunde nach Ludwigshafen, DN 900).

Abb. 8 Lage zweier Hochdruck-Gasleitungen außerhalb des Plangebiets, Darstellung im B-Plan Nr. 75 (Teilbereich 1 und 2, 2007)



Die ungefähre Lage der Leitungen ist im Bebauungsplan Nr. 75, Teilbereich 1 und 2 aufgenommen und stimmt mit den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen überein. Die Leitungen halten deutliche Abstände zum Plangebiet (Teilbereich 3) ein, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus finden sich innerhalb des IV. Hüllenwegs Versorgungsleitungen, die u. a. das östliche an das Plangebiet angrenzende Grundstück erschließen.

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. Hinsichtlich der Gashochdruckleitungen besteht aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und dem Leitungsverlauf keine Beeinträchtigungsgefahr.

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes 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.

Rohstoff- vorkommen

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

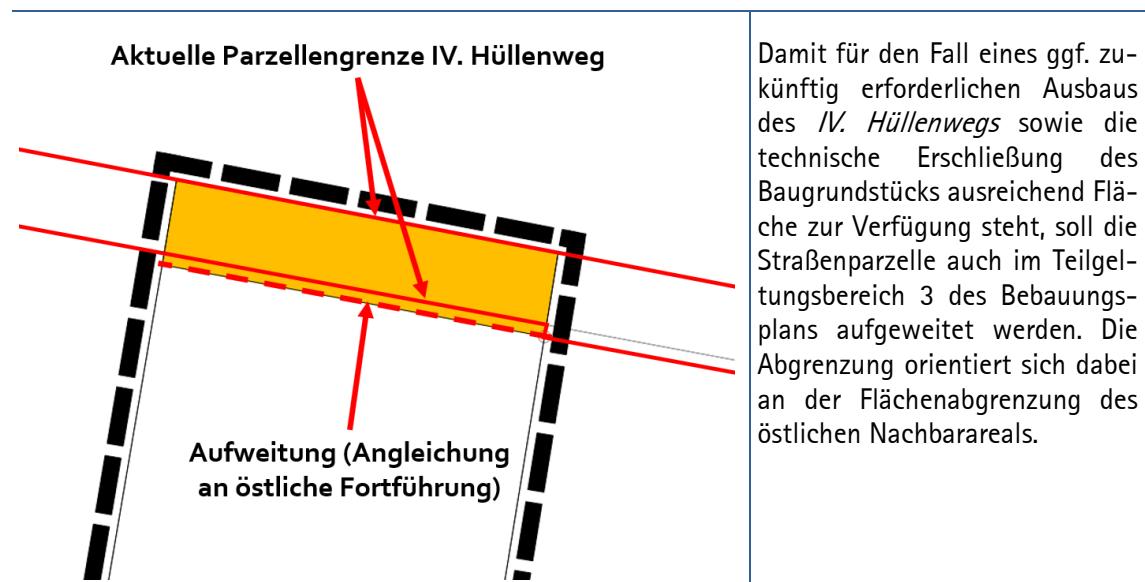
3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet ist Teil der Gewerbelagen an den *Hüllenwegen* und wird selbst über den *IV. Hüllenweg* erschlossen. Der gemeindliche Weg verfügt auf Höhe des Plangebietes über eine Parzellenbreite von rund 9,0 m. Östlich angrenzend (Teilbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 75) ist die Straßenparzelle leicht aufgeweitet, so dass hier rund 10,0 m öffentlicher Fläche zur Verfügung stehen.

Abb. 9 Vorgesehene geringfügige Aufweitung des *IV. Hüllenwegs*



Innere Erschließung

Aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes und dessen Zuschnitts ist eine eigenständige innere Gebietserschließung auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich, sondern erfolgt durch die möglichen Vorhabenträger selbst.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

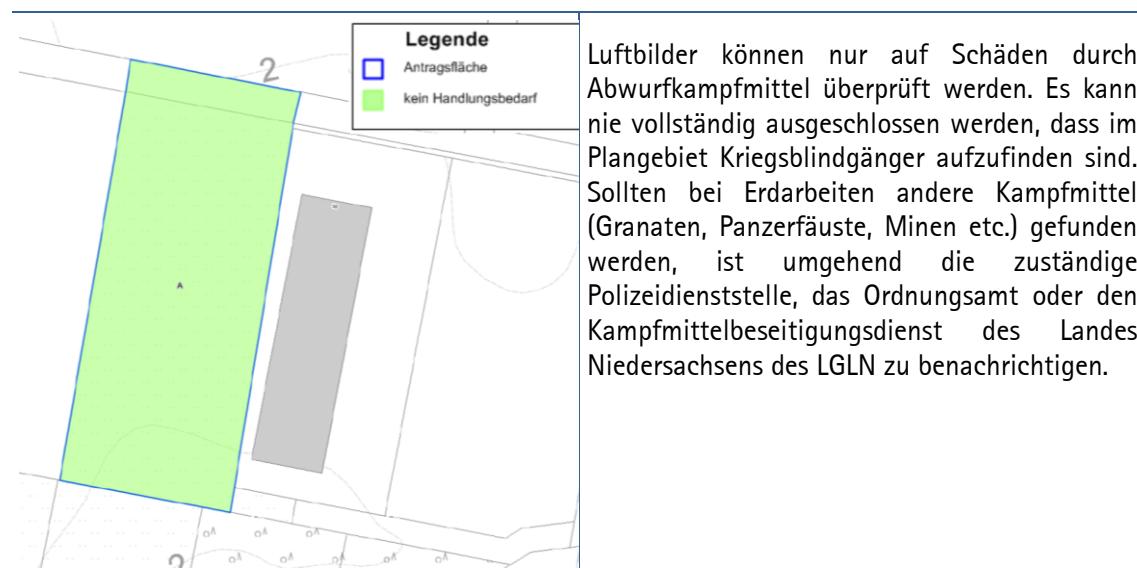
(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen derzeit für das Gebiet nicht vor. Die Gemeinde hat das Plangebiet durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) hinsichtlich möglicher Kampfmittelverdachte prüfen lassen. Die Luftbildauswertung⁵ ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs.

Abb. 10 Luftbildauswertung des westlichen und östlichen Teilbereichs – jeweils kein Handlungsbedarf



Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens des LGLN zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 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 Barßel 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.

⁵ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUG, Projekt / Lageort: Barßel, IV. Hüllenweg 56, B-Plan 75 "GE Barßel - IV. Hüllenweg -Teilbereich 3", 14.09.2020



3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Entlang des Nordloher-Barßeler Tiefs sind keine Überschwemmungsbereiche ausgewiesen.

Gewässer

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein offener, wasserführender Graben. Der Graben ist Teil eines Gewässersystems, das das Wasser in Richtung Westen ableitet. Der dortige *Hüllengraben* sammelt die Zuflüsse und leitet diese weiter in Richtung *Barßeler Tief* in das ankommende Wasser über ein Pumpwerk eingeleitet wird.

Der Verlauf des Grabens wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ein durchgehender begleitender Räumstreifen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Die Festsetzung orientiert sich dabei in ihrem Regelungsinhalt am Bebauungsplan Nr. 75, Teilbereich 1 und 2, wo in vergleichbarer Form Festsetzungen zum Schutz des Gewässers getroffen wurden. Es ist sichergestellt, dass die Entwässerungsfunktion des Grabens gewährleistet bleibt und ein dauerhaft befahrbarer Räumstreifen freizuhalten ist.

Westlich des Plangebiets, außerhalb des Geltungsbereichs, besteht ein weiterer Graben, der der Entwässerung der angrenzenden Fläche dient. Im Bebauungsplan wird der zu dem Graben gehörende Gewässerrandstreifen, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, als private Grünfläche gesichert. Die dortigen Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bleiben zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den im Umfeld bestehenden Oberflächengewässern ist sichergestellt, dass der Wasserabfluss in Folge der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Nordöstlich des Plangebiets verläuft, in einer minimalen Entfernung von etwa 240 m, das Godensholter Tief. Aufgrund der Entfernung kann ausgeschlossen werden, dass sich negative Auswirkungen auf das Gewässer ergeben.

Oberflächenentwässerung

In Folge der ermöglichten Versiegelung des Plangebiets kann anfallendes Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr wie bisher unbeeinträchtigt im Plangebiet versickern. Es wurde daher ein Oberflächenentwässerungskonzept⁶ erstellt, das prüft, in welcher Weise eine Oberflächenentwässerung für die Bauflächen erfolgen kann.

Das Konzept weist nach, dass eine Sammlung des Oberflächenwassers mit einer lokalen Versickerung im Gebiet möglich ist. Hierzu wird im Süden des Geltungsbereichs, parallel zum Graben, ein Areal für die Anlage einer Sickermulde vorgesehen. Für ein 10jähriges Regenereignis ist ein Speichervolumen von 110 m³ vorzuhalten, für ein 30jähriges Ereignis 140 m³. Die ausgewiesene private Grünfläche ist ausreichend bemessen, um dieses Volumen vorzuhalten. Technische Einrichtungen, wie etwa ein Schlammfang, dürfen innerhalb der Fläche errichtet werden. Die technischen Anforderungen für einen ordnungsgemäßen Umgang mit Oberflächenwasser sind eingehalten. Es sind ausreichende Abstände zum Grundwasser zu berücksichtigen, was in den örtlichen Verhältnissen möglich ist und ggf. durch Geländeauffüllungen (Orientierung am östlich angrenzenden Plangebiet) ggf. noch angepasst werden kann.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung finden die Belange der Oberflächenentwässerung und der Wasserwirtschaft hinreichende Berücksichtigung. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Vorfeld konkreter Maßnahmen von dem jeweiligen Vorhabenträger rechtzeitig einzuholen.

⁶ Wessels und Grünefeld: Entwässerungskonzept, 01.03.2021



3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Gemäß § 246 Abs. 10 BauGB konnten bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese zeitlich befristete Sonderregelung ist aktuell ausgelaufen, ihre Verlängerung wird jedoch diskutiert.

Im vorliegenden Planfall sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende kann damit zulässig sein. Die Gemeinde Barßel 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 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Gewerbegebietes erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielsweise 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 Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,8** festgesetzt, 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 sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)** 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. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit **1,4** festgesetzt, was ebenfalls dem angrenzenden Plan entnommen ist. Die Festsetzungen stellen so sicher, dass die neue Bebauung sich in ihren Dimensionen am Bestand des *IV. Hüllenweges* orientiert und hier keine zusätzliche oder geringe Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Diese halten einen Abstand von umlaufend 3 m zu den das Plangebiet begrenzenden Grünflächen ein. In Richtung des östlich angrenzenden Bebauungsplans werden die Baugrenzen so fortgeführt, dass sie an die dortigen Grenzen anschließen.

Damit insbesondere die angrenzenden Grünflächen 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).

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

Am nördlichen Plangebietrand werden die Verkehrsparzelle des *IV. Hüllenwegs* sowie ein knapp 1,5 m breiter Streifen südlich der Parzelle als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Erweiterung ist erforderlich, da im Randbereich der Straße Versorgungsleitungen verlegt wurden, die mit der Festsetzung nun auch planungsrechtlich der Straßenfläche zugeschlagen werden. Die Abgrenzung erfolgt orientiert am Bestand. Sie wurde im östlich angrenzenden Bereich in gleicher Form umgesetzt, wie die dortige Parzellierung der Flurstücke aufzeigt. Die Belange der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Infrastruktur sind so berücksichtigt.

Private Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird eine 5 m breite **private Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Grünsaum** festgesetzt. Wie im östlich angrenzenden Plan auch, ist hier je angefangener 15 m ein hochstämmige, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies dient der Ausbildung eines Grünsaums gegenüber der offenen Landschaft in Richtung des nördlich gelegenen Godensholter Tiefs (siehe textliche Festsetzung § 5.1).

Im südlichen Plangebiet wird eine weitere private Grünfläche festgesetzt, der die **Zweckbestimmung Versickerungsfläche** zugewiesen wird. Sie dient entsprechend der Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts der Anlage eines Versickerungsbereichs und den sonstigen erforderlichen wasserwirtschaftlichen Einrichtungen. Die Fläche soll extensiv unterhalten werden, sofern dies den wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht entgegensteht. Mit einer Breite von 15 m ist der Bereich großzügig dimensioniert, so dass die erforderliche Muldentiefe problemlos hergestellt werden kann (siehe textliche Festsetzung § 5.2).

Am westlichen Gebietsrand wird ein drei Meter breiter Streifen entlang eines außerhalb des Plangebietes verlaufenden Grabens als private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen** festgesetzt. Die hier bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Pflegeschnitte und Rückschnitte aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Gewässerberäumung) sind zulässig (siehe textliche Festsetzung § 5.3).



Am südlichen Gebietsrand ist eine private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Räumstreifen** vorgesehen. Innerhalb der Fläche ist der Verlauf eines unklassifizierten Grabens nachrichtlich übernommen. Die Fläche dient dem Schutz und der Unterhaltung des Gewässers. Sie ist von Bebauung freizuhalten. Da es sich hier nicht um ein Ordnungsgewässer handelt, wird eine Ausweisung als private Grünfläche vorgenommen. Die Breite entspricht mit 7 m der der östlich angrenzenden Fläche (siehe textliche Festsetzung § 5.4).

Immissions- schutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes wird dem Gewerbegebiet ein **Lärmemissionskontingent (LEK)** zugeordnet. Diese bestimmt mit einem Tages- und einem Nachtwert, in welchem Umfang flächenbezogen (gewerblicher) Lärm auf den Grundstücken entstehen darf. Bei den festgesetzten Werten handelt es sich um übliche Werte für typische Gewerbenutzungen, so dass hinsichtlich der gewerblichen Nutzbarkeit der Fläche keine Einschränkungen ergeben (siehe textliche Festsetzung § 6).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 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. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile (z. B. Anlagen des Immissionsschutzes, Lüftungsanlagen u. ä.) zugelassen werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 3 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 Abs. 5 BauNVO).



§ 5 Grünordnung

§ 5.1 Grünsaum

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum ist je angefangener 15 m ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm zu verwenden. Die zulässigen Baumarten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Die private Grünfläche darf je Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal 8 m für die Herstellung von bis zu zwei Zufahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Stieleiche (*Quercus pedunculata*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

§ 5.2 Versickerungsfläche

Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers. 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. Schlammfang, Absetzbecken, Pumpen), Einfriedungen und Unterhaltungswege. Die Zugänglichkeit zur südlich angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist zu gewährleisten.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Die Flächen sind naturnah zu unterhalten, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 5.3 Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen, die zudem als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist in ihrem aktuellen Zustand als gehölzbestandener Gewässerrandstreifen zu erhalten. Pflegeschnitte und Rückschnitte aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Gewässerberäumung) sind zulässig. Bei Abgängen von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind artgleiche Neupflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

§ 5.4 Räumstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen dient der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grünfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Sie ist von jeglicher Bebauung, einschließlich Zäunen, freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz,



die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

§ 6 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

- L_{EK} , tags: 67 dB (A)
- L_{EK} , nachts: 52 dB (A)

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). Mit einem Nachweis geeigneter Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

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

Graben – Der Verlauf des unklassifizierten Grabens am südlichen Gebietsrand ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 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 Schutzbücher von Leitungsbetreibern 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 LGN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.



Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
N BauO	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
N KomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (N KomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Größe des Plangebietes	ca. 5.760 m ²
Gewerbegebiet (GE)	3.710 m ²
Verkehrsfläche	500 m ²
Private Grünfläche	
- Zweckbestimmung Grünsaum	240 m ²
- Zweckbestimmung Versickerungsfläche	680 m ²
- Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	290 m ²
- Zweckbestimmung Räumstreifen	340 m ²

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.05.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barßel, den

Bürgermeister

B ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

- Wird am Ende des Verfahrens ergänzt -