

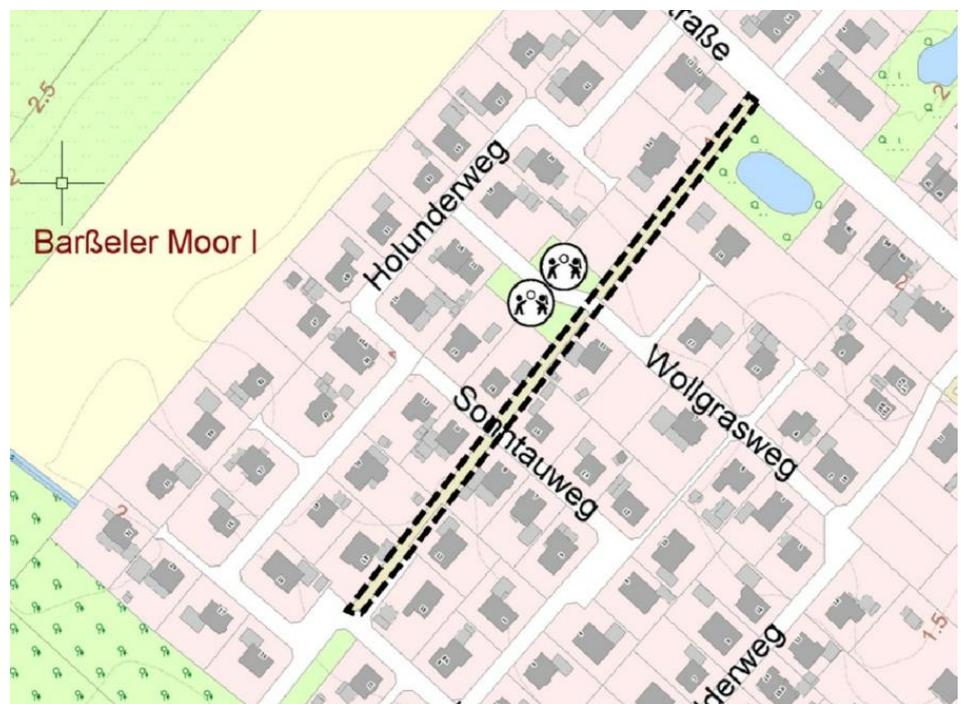
Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Barßelermoor (Am Kanal)“



Bildquelle: LGLN 2020

Abschrift

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	6
3.2	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	6
3.3	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	6
3.4	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	7
3.5	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	7
4	Inhalte der Änderung des Bebauungsplans.....	7
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Änderung Bebauungsplans.....	7
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	8
5	Hinweise, Rechtsgrundlagen	8
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	9

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Baugebiet Nr. 68 BarBelermoor – Am Kanal wurde Anfang 2000 als allgemeines Wohnbaugebiet mit einer Plangebietsgröße von rd. 10ha entwickelt. Bis auf wenige private Einzelgrundstücke sind fast alle Baugrundstücke bebaut. Alle Erschließungsstraßen in diesem Baugebiet wurden bereits Endausgebaut.

In dem Gebiet führt von der *Heidestraße* bis zum *Holunderweg* eine rd. 5,0m breite Wegefläche, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der nordwestlichen Seite als Fuß- und Radweg mit 2,0m Breite und der südöstlichen Seite als öffentliche Grünfläche von 3m Breite ausgewiesen wurde. In der Teilstrecke des Weges von der Heidestraße bis zum Sonnentauweg wurden prägende Solitär-Bäume als erhaltenswert Bäume festgesetzt. Ein Ausbau der seinerzeit als „Grüner Weg“ vorgesehenen Verbindung ist nicht erfolgt, auch eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nicht. Das ausgebaute Straßennetz im Gebiet erlaubt auch für Radfahrer und Fußgänger so kurze Wege und ist so durchlässig, dass sich für die Verbindung kein Bedarf abzeichnet hat.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Grünstreifens an den Gärten ist vielmehr bei vielen Anwohner der Wunsch entstanden, die bislang ungenutzte Fläche aufzuteilen und die Teilflächen in die jeweils private Gartennutzung mit einzubeziehen. Die Gemeinde hat bislang die Unterhaltung des Grünstreifens getragen, ohne dass sich daraus ein Nutzen für die Allgemeinheit ergeben hat. Insofern erscheint es sinnvoll, die Gemeinde von diesen Lasten zu befreien, insbesondere dort, wo älterer Baumbestand in der Fläche festgesetzt ist, und den Anwohnerwünschen zu entsprechen.

Ziel

Die Planung sieht daher vor, die bisherige Wegefläche, die an der *Heidestraße* beginnt und am *Holunderweg* endet, als private Grünfläche zu überplanen. Die bisherigen Festsetzungen als Fuß-

und Radweg bzw. als öffentliche Grünfläche werden damit aufgehoben und ersetzt. Die im Wegeabschnitt von der *Heidestraße* zum *Sonnentauweg* örtlich im Bestand noch vorhandenen Solitär-Bäume werden in der Änderungsplanung weiterhin als erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Die Querungsstellen im Bereich der Gemeindestraßen *Sonnentauweg* und *Wollgrasweg* werden weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Planerfordernis

Die Unterhaltung öffentlicher Wege- und Grünflächen muß in einem Wohngebiet gesichert sein. Mit der Umwidmung zu privater Grünfläche und der geplanten Veräußerung an die anschließenden Grundstückseigentümer gibt die Gemeinde Unterhaltungslasten ab und entspricht dem Bedarf bzw. den Wünschen der Anwohner. Entsprechend ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

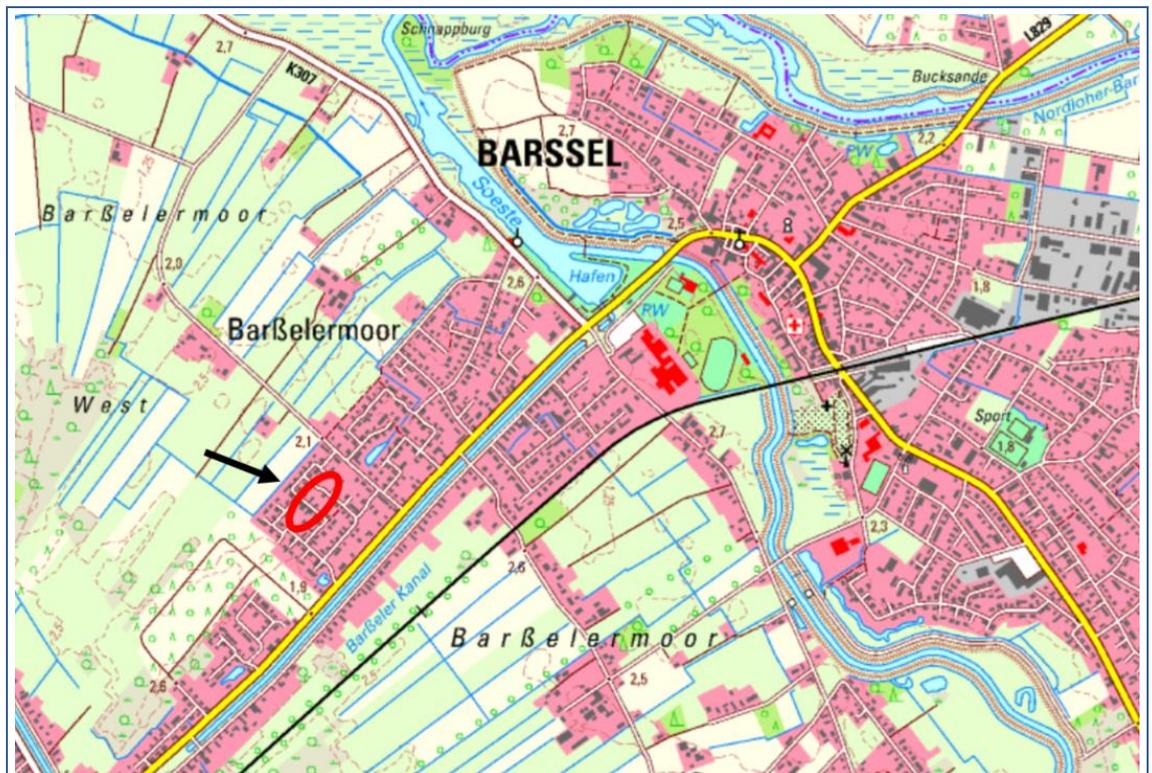
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 27.04.2020 die Einleitung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „BarBelermoor - Am Kanal“ beschlossen. Da die Planung der Innenentwicklung dient, keine Vorhaben nach UVPG begründet werden und keine besonderen Schutzgebiete berührt werden, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Es wird darauf verwiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindeteils BarBelermoor und südwestlich von der Ortslage BarBel. Das Gebiet liegt nordwestlich der *Hauptstraße* L 829.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von BarBel

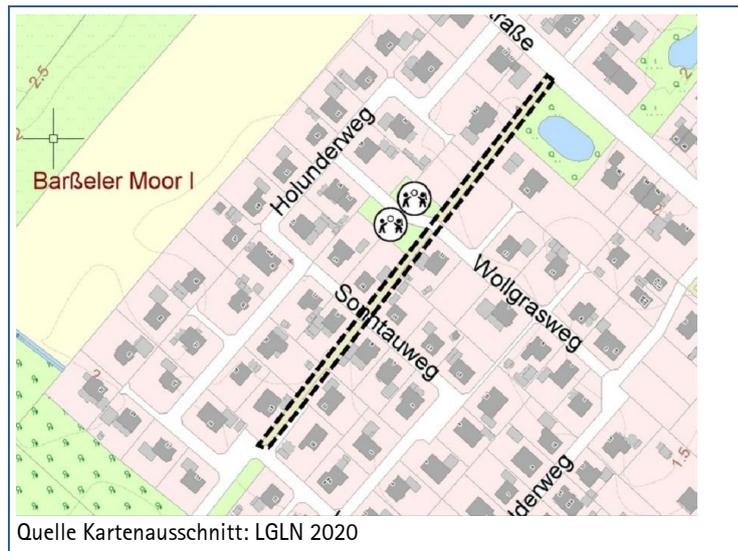


Geltungsbereich

Das Geltungsbereich umfasst in der Flur 3, Gemarkung BarBel, eine Größe von rd. 1.292m². Im Plangebiet sind folgende Flurstücke belegen:

Flurstück 592 (527 qm), Flurstück 599 (272 qm), Flurstück 600 (423 qm), Flurstück 636 tlw. (rd. 35 qm) und Flurstück 639 tlw. (rd. 35 qm).

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68



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

Raumordnung

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung, des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)** und des **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg werden von der Änderung nicht näher berührt.

Gemeinde FNP

Der Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Bebauungsplan

Abb. 3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 im Änderungsbereich



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, sowie öffentliche Verkehrsfläche fest.

In der öffentlichen Grünfläche sind zudem Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Die textliche Festsetzung hierzu bestimmt: „Gemäß § 9(1), Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Dies gilt auch für eine Befreiung nach § 31 BauGB.“

Realbestand

Das Plangebiet zwischen *Holunderweg* und *Heidestraße* ist im Wesentlichen als mehr oder minder regelmäßig unterhaltene Rasenfläche ausgebildet, stellenweise finden sich Einzelbäume im nördlichen Abschnitt.

Abb. 4 Realbestand



Quelle Luftbild: LGLN 2020

Eine regelmäßige Unterhaltung wird zum Teil bereits heute von Anliegern geleistet.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Planung

Die Planung sieht vor, die öffentliche Widmung als Grünfläche und Fuß- und Radweg aufzuheben und durch eine Widmung als private Grünfläche zu ersetzen. Der Grünstreifen soll aufgeteilt und den angrenzenden Anliegergrundstücken zugeordnet und an diese veräußert werden. Dort, wo der Geltungsbereich Erschließungsstraßen quert, bleiben diese unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 94

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	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	Belange nicht berührt
§ 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

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

Der in Rede stehende Grünstreifen hat keine öffentliche Funktion, da für die seinerzeit vorgesehene Nutzung als Verbindungsweg kein Bedarf besteht. Für viele der Anwohner ergibt sich daraus der Wunsch, den jeweils an ihren rückwärtigen Gartenbereich angrenzenden Abschnitt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach eigenen Vorstellungen gestalten zu können und so ihren privaten Freiraum um und für das Wohnen aufzuwerten und zu verbessern. Die Gemeinde sieht, dass sie auf diese Weise den Wohnwert und die Wohnzufriedenheit für die Anwohner fördern kann. Entsprechend verfolgt sie die Planung, um den Wohnbedürfnissen entgegen zu kommen.

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

Die Planung dient der Fortentwicklung des Ortsteils Barßelermoor West. Die privaten Grundstückszuschnitte und die Freiraumnutzung im Gebiet können optimiert werden. Und es wird vermieden, dass sich in dem Wohngebiet auf ungenutzten, verbrachten Flächen Mißstände einstellen.

Die Voraussetzungen für eine städtebaulich ausgewogenen Freiraumentwicklung und die entsprechende eigentumsrechtliche Beordnung werden mit der Planung geschaffen. Dies dient der Anpassung des Ortsteils an die Präferenzen der Einwohnerschaft im Hinblick auf die Gestaltung des Wohnumfeldes im Gebiet.

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

Ortsbild

Die Grünstrukturen im Gebiet sind prägend für das Ortsbild. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Pflege und Unterhaltung sichergestellt. Die Festsetzung des erhaltenswerten Bestandes an Einzelbäumen einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz abgängiger Bäume sorgt dafür, dass die raumbildende und damit im Ortsbild besonders hervortretenden Grünstruktur erhalten bleibt. Zudem wirkt die Festsetzung, dass 10% der Baugrundstücke mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen sind, darauf hin, dass bei Vergrößerung der Baugrundstücke durch Aufteilung des bisherigen Grünstreifens es auch zu vermehrten Gehölzanpflanzungen kommt, die prägenden Grünstrukturen somit hinzugewinnen.

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

Die nachfolgenden Ausführungen legen die möglichen Einwirkungen auf in relevanter Weise berührte Schutzgüter offen, die infolge der Planung zu erwarten sind.

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

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die von der Planung erfassten Flächen werden, soweit sie nicht den Straßenräumen zugehören, aktuell im Wesentlichen als Rasenflächen unterhalten. Der Bestand an Einzelbäumen wird sporadisch unterhalten, soweit erforderlich. Die Wertigkeit der Flächen als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen entspricht derjenigen der angrenzenden Hausgärten.

Infolge der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der ökologischen Situation zu erwarten. Bei einer Aufteilung und Zuordnung der Teilflächen zu den privaten Grundstücken ist anzunehmen, dass die rückwärtigen Gartenlagen verstärkt durch Baum- und Strauchpflanzungen an den Rändern als Sichtschutz entwickelt werden. Die festgesetzten Einzelbäume bleiben weiterhin durch die bewährte Erhaltungsfestsetzung geschützt.

Boden / Fläche / Wasser

Infolge der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasserhaushalt zu erwarten. Vielmehr ist der endgültige Verzicht auf die Anlage eines öffentlichen, 2m breiten Fuß- und Radweges im Hinblick auf diese Schutzgüter positiv zu beurteilen. Eingriffe in den Bodenkörper für den Wegebau entfallen. Eine Versiegelung, die nachteilige Rückwirkungen auf den Wasserhaushalt haben könnte, unterbleibt.

Weitergehende Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter sind nicht erkennbar.

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

Straßen- und Wegesystem

Das Wohngebiet wird über das System der Gemeindestraßen, die allen Verkehrsteilnehmern offenstehen, erschlossen. Zu nennen sind die *Heidestraße*, den *Holunderweg*, den *Sonntauweg*, den *Wollgrasweg* und den *Wacholderweg*. Über dieses System hinaus sorgt zwischen *Wollgrasweg* und *Sonntauweg* ein Fuß- und Radweg im Süden des Plangebiet für eine erhöhte Durchlässigkeit für Fußgängerinnen und Radfahrer im Wohngebiet. Die ursprünglich dem Fuß- und Radweg im Plangebiet zugedachte Verbindungsfunktion als „Grüner Weg“ ist angesichts des dichten Netzes der genannten Verbindungen nicht erforderlich. Die Aufhebung des Fuß- und Radweges im Plangebiet hat somit keine Auswirkungen auf die Erschließung im Wohngebiet.

Die durch den Zuschnitt des Geltungsbereichs aus technischen Gründen einbezogenen Abschnitte des *Sonntau-* und *Wollgrasweges* werden nach wie vor als öffentliche Verkehrsflächen beibehalten.

4 Inhalte der Änderung des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Änderung Bebauungsplans

Straßenverkehrs- flächen

Die Erschließungsstraßen, die der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Barbelermoor – Am Kanal“ erfasst, werden unverändert als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zu nennen sind der *Sonntauweg* und der *Wollgrasweg*.

Private Grünflächen

Die bislang als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen und die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen werden insgesamt als private Grünflächen festgesetzt.

Erhaltungsgebot Bäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind unverändert dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Festsetzung des Ursprungsplanes gilt fort (siehe textliche Festsetzung § 6 des Ursprungsplanes).

Im Übrigen werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Geltungsbereich der 1. Änderung wie beschrieben aufgehoben.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „BarBelermoor – Am Kanal“ relevanten textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Die Wiedergabe erfolgt entsprechend der Übernahme aus dem Ursprungsplan mit der dort bestimmten Nummerierung:

§ 6 Grünordnung

- Gemäß § 9(1), Nr. 25a BauGB sind in allen Gebieten mindestens 10 % der Baugrundstücke mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Pro Grundstück ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 8–10cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Dabei ist aus der unten aufgeführten Pflanzliste (Bäume / Obstbäume) zu wählen.

....

Sechster Spiegelstrich:

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Dies gilt auch für eine Befreiung nach § 31 BauGB

5 Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

Die Hinweise des Ursprungsplanes werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „BarBelermoor – Am Kanal“ übernommen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes unverändert im Geltungsbereich der 1. Änderung fortgelten.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S.384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist



6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Straßenverkehrsfläche	70
Private Grünfläche	1.220
Gesamt	1.290

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.04.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
05.10. – 05.11.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
05.10. – 05.11.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
16.12.2020	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind wahrscheinlich.

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