

# Gemeinde Barbel

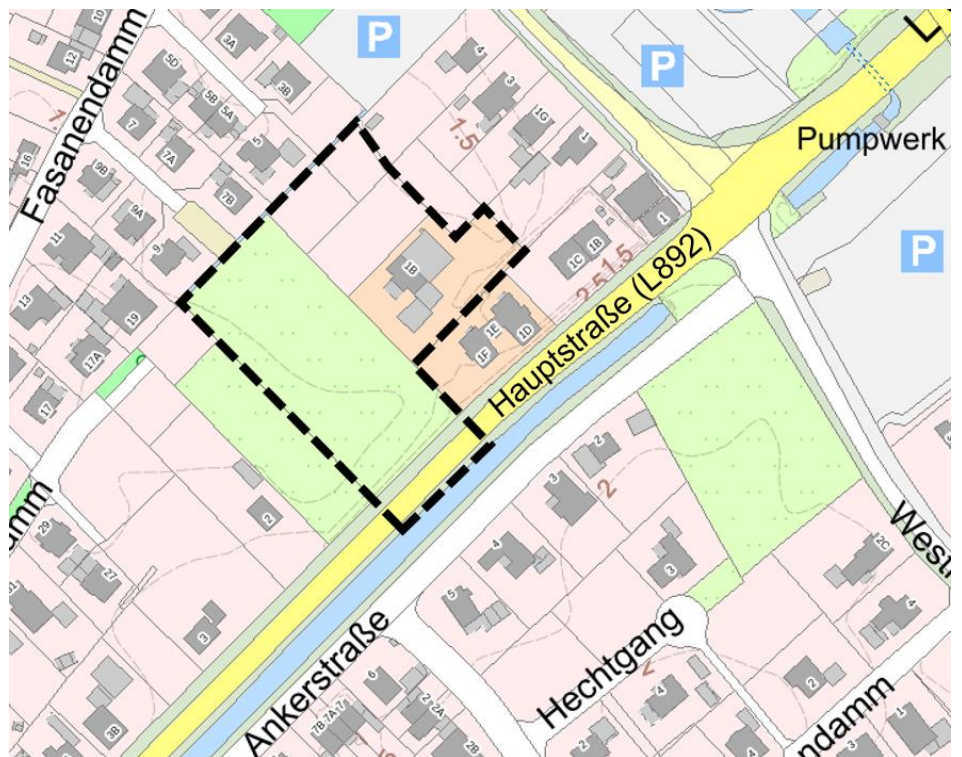
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung „Barbelermoor – West“

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO  
Im Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN 2021

Unterlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 09/2021

1	Anlass, Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele, Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	11
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorh. Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB .....	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	13
3.7	Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB .....	16
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.....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB .....	19
3.14	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB .....	19
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebauliche Regelungen.....	20
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick .....	21
5	Örtliche Bauvorschriften.....	24
5.1	Begründung.....	24
5.2	Örtliche Bauvorschriften im.....	25
5.3	Überblick .....	25
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	26
7	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren.....	27

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel der Planung

#### Anlass

In zentraler Lage von Barbel, in unmittelbarer Nähe zum Hafen, besteht zwischen der *Deichstraße* und der *Hauptstraße* ein langjährig planungsrechtlich gesichertes Areal, das zu Teilen in baulicher Nutzung ist, aber auch größere, ungenutzte Freiflächen aufwies. Für diese bislang ungenutzten Flächen besteht das konkrete Entwicklungsinteresse zur Errichtung kleinteiliger Wohnbauvorhaben. Nur teilweise konnten die Vorhaben mit dem bestehenden Planungsrecht bereits realisiert werden. Die Gemeinde stützt das Entwicklungsvorhaben und passt den geltenden Bebauungsplan an, um die vollständige Realisierbarkeit der Planung zu gewährleisten. Angepasst werden insbesondere die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen, die Art der Nutzung sowie die Erschließung der Flächen.

#### Ziel

Teile der bisher als Mischgebiete festgesetzten Flächen sollen in allgemeine Wohngebiete überführt werden. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zur Erschließung der Grundstücke diente, soll infolge zwischenzeitlich eingetretener veränderter Besitzverhältnisse in ihrer Lage angepasst werden. Die Maße der baulichen Nutzung sollen so angepasst werden, dass eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der zentrumsnah gelegenen Flächen gewährleistet ist.

#### Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht aktuell der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1995. Da die dort getroffenen Festsetzungen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, wird die 2. Änderung dieses Plans im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-  
beschluss

Verfahren nach  
§ 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Barßelermoor – West" wurde am ...17.02.2021 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Anpassung des bestehenden Planungsrechts zugunsten einer besseren wohnbaulichen Nutzbarkeit der zentral gelegenen Fläche.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 9.410 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche bleibt damit in jedem Fall unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Planänderung setzt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten lässt keine Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen erwarten, von denen eine besondere Gefahr für die umliegenden Nutzungen ausgeht. Im Umfeld sind keine Störfall- oder IED-Betriebe bekannt, von denen eine Gefahr für das Plangebiet ausgehen kann.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan Nr. 14 sind in der bisherigen Fassung im Änderungsbereich ebenfalls nur Mischgebiete festgesetzt. Die 2. Änderung des Plans sieht für die rückwärtigen Bereiche eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung von Misch- zu allgemeinen Wohngebieten vor. Dies entspricht den Bestandsnutzungen der Umgebung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Aktivierung einer Wohnbaufläche im Bestand. Ziel ist eine kleinteilige Wohnbebauung der zentrumsnah gelegenen Flächen. Zudem wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Mischgebietsflächen angepasst. Auf den an die *Hauptstraße*

angrenzenden Flächen (MI1) können dabei neue, anteilig gewerbliche Nutzungen entstehen; im MI2 ist bereits ein gewerbliches Unternehmen ansässig. Mit der Planung werden neue Investitionen ermöglicht.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

- Im Planfall wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB);
- das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB);
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- keine gesonderte Umweltprüfung vorgenommen und kein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Angabe über die Art der verfügbaren umweltbezogenen Informationen entfällt;
- eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu erwartende Eingriffsschwere wird in Kapitel 3.7 dargelegt. Es handelt sich vornehmlich um Veränderungen hinsichtlich des leicht erhöhten maximalen Versiegelungsgrades der Fläche. Mehrere Festsetzungen zum Grünerhalt werden nicht in die Planänderung übernommen, da diese im Gebiet nicht mehr bestehen oder mit anderen Planzielen nicht vereinbar sind. Die Eingriffe gelten im Sinne des Verfahrens nach § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

#### Lage und Größe

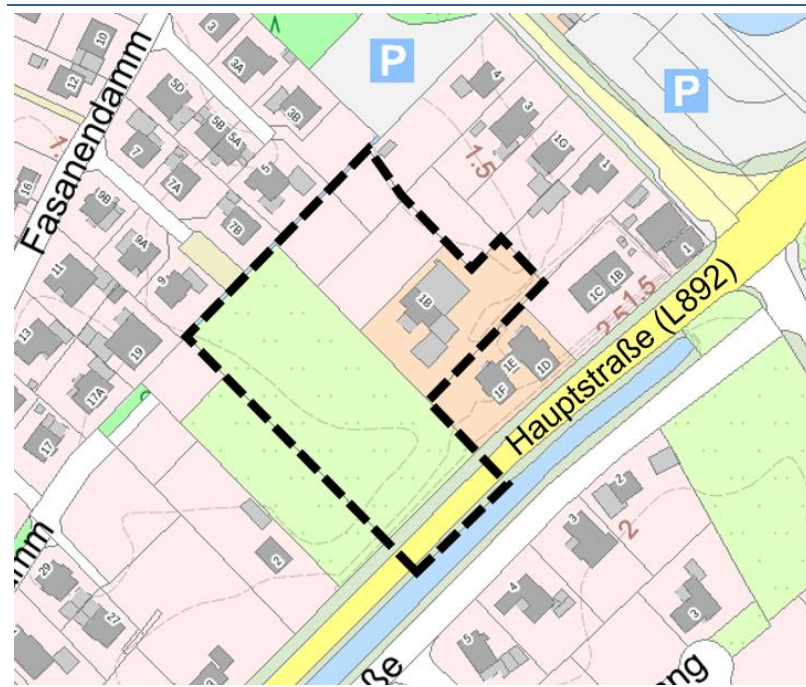
Das Plangebiet liegt nah zum Ortszentrum Barbels an der *Hauptstraße*. Der Änderungsbereich ist etwa 9.410 m<sup>2</sup> groß.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Barbel und begrenzt sich wie folgt (alle benannten Flurstücke liegen innerhalb der Flur 3, Gemarkung Barbel):

- im Nordwesten entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 462/19 und 462/15,
- im Nordosten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 461, der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 460/7 und der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 460/5,
- im Südosten entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 458/1, der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 458/2 und in Verlängerung dieser Grenze das Flurstück Nr. 412/11 (*Hauptstraße*) querend und entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 413/13.
- im Südwesten entlang der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 456/1 und Nr. 456/2, sowie in Verlängerung dieser Grenze das Flurstück Nr. 412/11 (*Hauptstraße*) querend.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Barbelermoor – West“



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Barbel umfasst:

412/11 (tlw.), 457, 460/10, 460/11, 460/12, 460/13.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die Wohnbaupotentiale in zentraler Lage aktiviert, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**<sup>2</sup> weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Barbel gegeben. Die Planänderung ermöglicht ein Entstehen von Wohnvorhaben auf vorher als Mischgebieten festgesetzten Bereichen. Diese Planung konnte seit Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund mangelnder Nachfrage nicht realisiert werden. Für Wohnnutzungen besteht seit mehreren Jahren hingegen ein deutlicher Nachfrageüberhang.

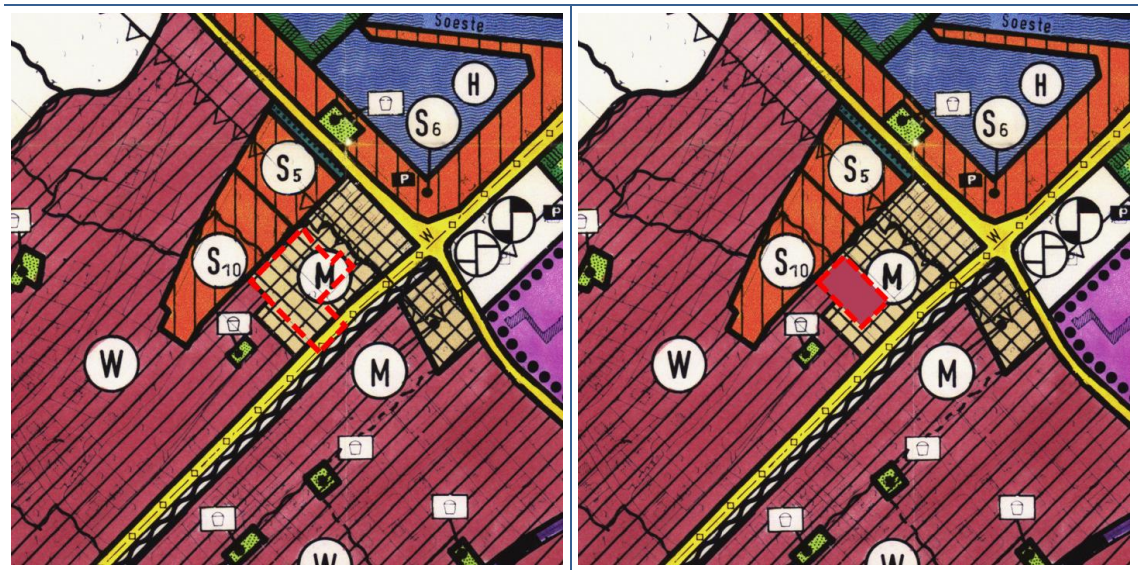
Das gesamte Gemeindegebiet Barbels wird als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Da dieses raumordnerische Ziel jedoch flächendeckend für Barbel gilt, steht die Planänderung dem nicht grundsätzlich entgegen. Die Belange des Ortsbildes und der Baukultur, die in Nähe zum Hafen (Erholungs- und Tourismusnutzungen) von gehobener Bedeutung sind, werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5). Für das Plangebiet selbst im Gemeindeteil Barbelermoor werden keine weiteren spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barbel** stellt das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche dar. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Der FNP wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

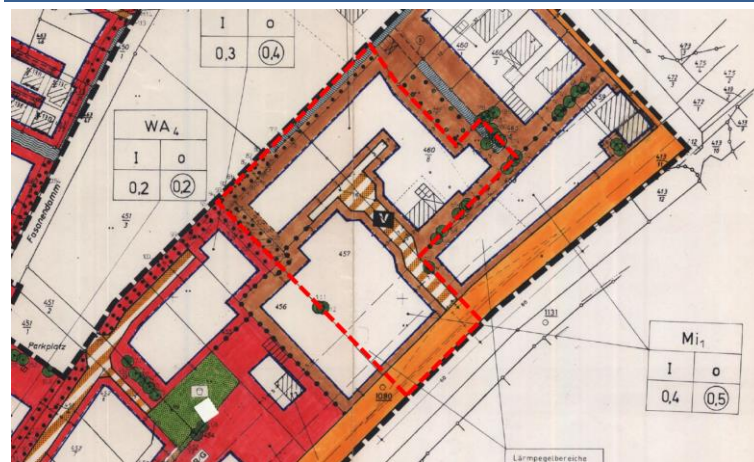
Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel und der vorgesehenen Berichtigung



Gültiges  
Baurecht

Für das Plangebiet bestimmt der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1995 das geltende Baurecht. Der Plan wurde im Jahr 1999 bereits erstmalig geändert, dieser Geltungsbereich liegt außerhalb des Änderungsbereichs der nun vorgesehenen 2. Änderung.

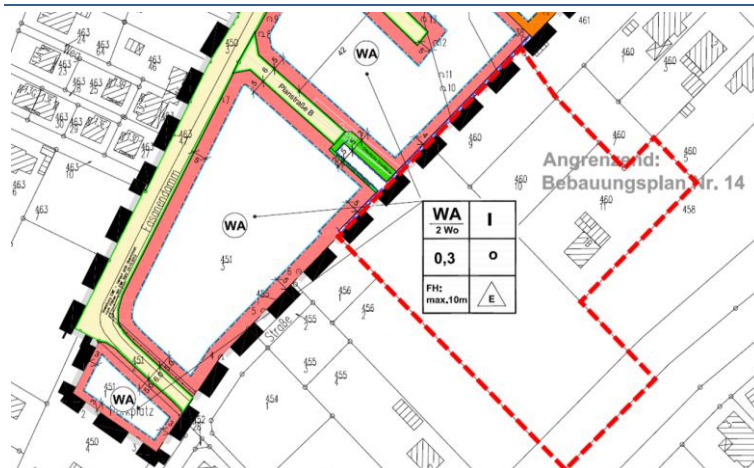
Abb. 3 Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 14 (1995) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



Der Bebauungsplan setzt bislang innerhalb des Änderungsbereichs Mischgebiete fest. Es ist eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die den gesamten Bereich über einen Wendehammer mit zwei davon abgehenden Stichwegen erschließen soll. Am nördlichen Gebietsrand ist eine Gewässerfläche mit angrenzenden Pflanzgebieten festgesetzt.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 4 Nördlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 89 (Ausschnitt)



An das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 89 aus dem Jahr 2013 an.

Im Bereich der 2. Änderung setzt dieser Plan allgemeine Wohngebiete fest. Zudem ist an der Grenze zwischen beiden Plangebietern eine Fläche für die Wasserwirtschaft verzeichnet, die sich in der Örtlichkeit als Graben darstellt.

### 3 Planziele, Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der *Hauptstraße* und des *Barbeler Kanals*, nahe des Barbeler Hafens und nah zur zentralen Ortslage.

Das Plangebiet ist noch weitgehend baulich ungenutzt. Im nordöstlichen Teil befindet sich ein Taxi-Unternehmen, das über eine Zufahrt aus Richtung Nordosten (*Deichstraße*) erschlossen wird. Eine im geltenden Bebauungsplan vorgesehene private Erschließungsstraße aus Richtung der *Hauptstraße* wurde nicht realisiert. Nordwestlich grenzen wohnbaulich genutzte Flächen mit Einzelhäusern an den Änderungsbereich an. Im Südwesten besteht eine Grünlandfläche, bevor auch hier überwiegend Wohngebäude angrenzen. Südöstlich grenzt der Barbeler Kanal an den Änderungsbereich an.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2021

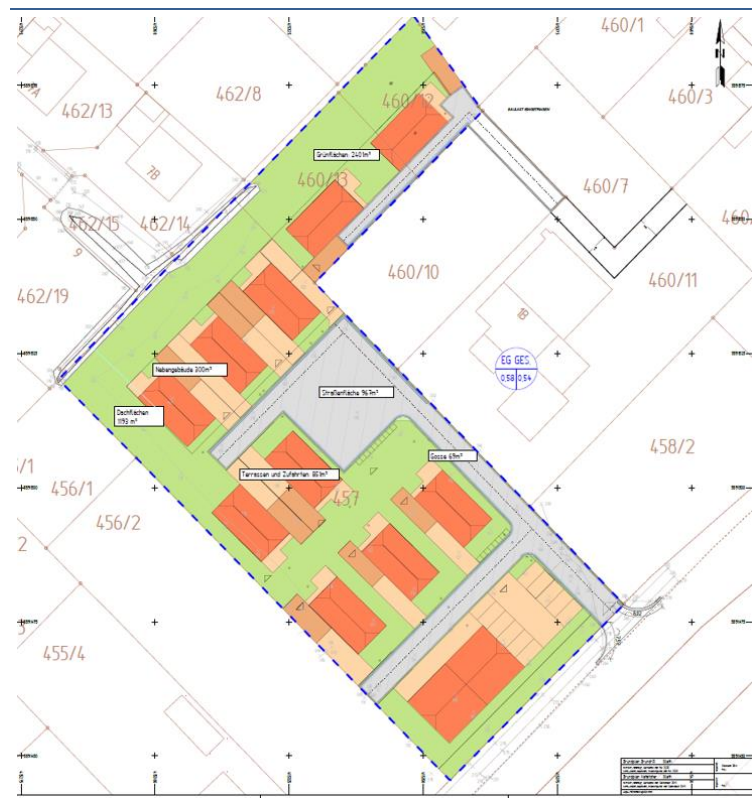
Planung

Die Planung sieht vor, Teile der bislang als Mischgebiete (MI) festgesetzten Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) für eine kleinteilige Wohnbaunutzung auszuweisen. Dazu wird auch die bisher festgesetzte, aber nicht realisierte Verkehrsfläche, die als Zufahrt der rückwärtigen Bereiche dient, in ihrer Lage angepasst. Im nordöstlichen Plangebiet werden in diesem Zuge die Baugrenzen der dortigen Mischgebietsflächen angepasst.

Seitens eines privaten Vorhabenträgers besteht ein konkretes Entwicklungsinteresse für kleinteilige Wohnbebauung. Für einzelne Gebäude konnte bereits im Rahmen des bestehenden Planungsrechts eine Baugenehmigung erreicht werden. Die Gemeinde hält weitere Wohnnutzungen auf den zentral gelegenen Flächen für zielführend und der derzeitigen Nachfrage entsprechend. Da sich hier in den vergangenen Jahren mit der vorgesehenen Erschließung keine gemischten Nutzungen etablierten, soll der Plan orientiert an den Zielsetzungen der Vorhabenträgers angepasst werden.

Um dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut Boden gerecht zu werden, wird die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen gegenüber dem Bestandsplan leicht erhöht. Mit einer zukünftig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine gute bauliche Ausnutzung aller Flächen möglich, die aber nicht dazu führen wird, dass das Gebiet als unverhältnismäßig stark bebaut wahrgenommen wird. Weiterhin sind mindestens 40% der Baugrundstücke als nicht überbaute Hausgartenbereiche herzustellen. Gleichzeitig bietet dies die Möglichkeit für den Bauträger, die günstig gelegenen Bauflächen effizient zu nutzen.

Abb. 6 Vorhabenentwurf des privaten Vorhabenträgers für die Realisierung von bis zu 10 kleinteiligen Wohngebäuden



Der dargestellte Entwurf mit kleinteiliger Wohnbebauung stellt die Entwicklungsabsichten des privaten Vorhabenträgers dar, der Flächeneigentümer eines Großteils der Flächen des Änderungsbereichs ist.

Der Bebauungsplan wird nicht als vorhabenbezogener Plan aufgestellt, sondern schafft als Angebotsbebauungsplan den Rahmen für die geplante zukünftige Entwicklung.

Die genaue bauliche Ausgestaltung oder Positionierung der Gebäude im Plangebiet ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

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. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 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	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang 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	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	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	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X



### 3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen -  
Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt auch in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend, wengleich die Umgebung schon länger vollständig in wohnbaulicher Nutzung ist. Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets mit diesen auszuschließen, wurde durch die Landwirtschaftskammer<sup>3</sup> eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme nach Maßgaben der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) abgegeben.

Abb. 8 Ermittelte Geruchsimmissionen innerhalb des Änderungsbereichs in Prozent der Jahresstunden

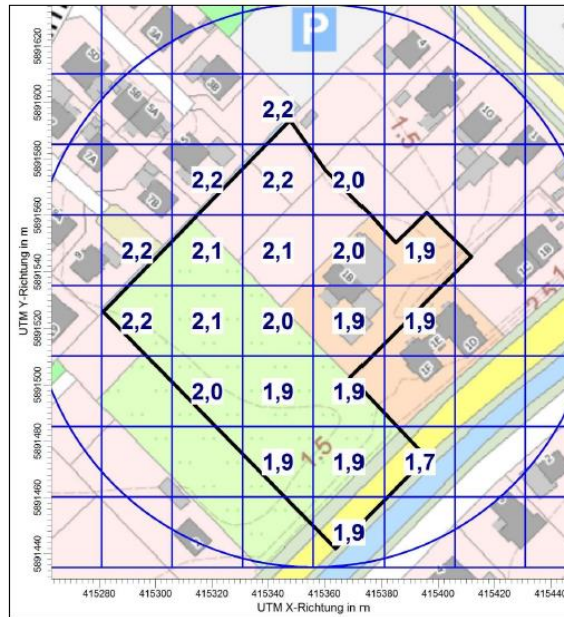


Abbildung 4: Darstellung der von den vorhandenen Tierhaltungen induzierten belastungsrelevanten Kenngröße als Flächenwerte (Raster: 25 m x 25 m)

Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet findet sich vier tierhaltende Betriebe mit Rinderhaltung, einer davon auch zusätzlich mit Schweinehaltung.

Die immissionsschutzfachliche Stellungnahme weist nach, dass der nach GIRL zulässige Immissionswert für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden im Geltungsbereich deutlich unterschritten wird (maximal 2,2% am nördlichen Gebietsrand). Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) ist damit hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch) konfliktfrei möglich.

Immissionen-  
Verkehr

Das Plangebiet liegt angrenzend an die L 829. Schon im Bestandsplan sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz der Gebäude getroffen (Lärmpegelbereiche), da aufgrund der Verkehrsmengen der Straße erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf den Bereich einwirken.

Die Gemeinde hat eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, um die heute auf das Gebiet einwirkenden Lärmemissionen zu ermitteln und in ihrer Erheblichkeit zu bewerten<sup>4</sup>. Anhand aktueller Verkehrszahlen einschließlich einer Entwicklungsprognose und in Anwendung der geltenden Regeln der Technik und Bewertungsgrundlagen wird ermittelt, ob weiterhin Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes erforderlich sind und wie diese ggf. im Plangebiet umgesetzt werden können, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Für das Plangebiet werden als Orientierungswert der eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß §4 BauNVO und der eines Mischgebietes (MI) gemäß §6 BauNVO angesetzt. Danach sind gemäß DIN18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

- WA-Gebiet: 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
- MI-Gebiet: 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Zur Ermittlung der maßgebenden Verkehrsstärke für den zu untersuchenden Abschnitt der L 829 hat die schalltechnische Untersuchung die Daten aus der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen mit Stand 2015 übernommen und Zuschläge der Verkehrsprognose des Bundesverkehrsplans 2030

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung der Gemeinde BarBel, 2. Änderung des B-Plans Nr. 14 „BarBelermoor – West“, 07.07.2021

4 Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „BarBelermoor – Hauptstraße“ in 26676 BarBel, 16.09.2021

(Entwurfsstand März 2016) ergänzt. Im Ergebnis wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 6.901 Kfz/24 h ausgegangen. Diese verteilen sich rechnerisch wie folgt:

- 6.484 PKW/24 Stunden / 417 LKW/24 Stunden

Als zulässige Geschwindigkeit werden max. 50 km/h angesetzt. Die mit diesen Werten vorgenommene Berechnung zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Orientierungswerte für eine WA-Einstufung und MI-Einstufung in Teilbereichen tags und nachts im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss überschritten werden. Es sind deshalb aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Eine Verringerung der Geschwindigkeit auf der *Hauptstraße*, die grundsätzlich geeignet sein kann, um die entstehenden Schallemissionen zu mindern, kommt aufgrund der Größe und Bedeutung der Straße, der Lage und ihrer Funktion nicht in Frage.

Auch ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand sind in der Örtlichkeit nicht geeignet, um die Belange des Immissionsschutzes sicherzustellen. Das Plangebiet soll als kleinteilig bebautes Areal entwickelt werden. Entlang der Hauptstraße ist die Ausbildung einer durchmischten Zone vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Hafen als Freizeit- und Tourismus-Schwerpunkt und den Anforderungen an das Ortsbild in so zentralen Lagen kann eine gebietsabschirmende Lärmschutzwand keine städtebaulich geeignete Maßnahme darstellen. Auch die angrenzenden Flächen weisen keine Lärmschutzwände auf.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen somit nicht umgesetzt werden können, sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für neu errichtete Gebäude vor.

Als passiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen an Häusern (Immissionsort). Als passiver Lärmschutz kommt in Frage:

- Gebäudestellungen / Raumanordnung,
- Schallschutzfenster und Schalldämmung durch Außenbauteile.

Bei bestehenden und geplanten Gebäuden ist der Schutz von Innenräumen oftmals nur durch Schallschutzfenster möglich. Durch die Vorgaben der DIN 4109 lassen sich die erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) ermitteln. Bei Fenstern und Türen sind dies entsprechende Schallschutzklassen (SSK). Die Fenster können dann bei geplanten Gebäuden durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.

Auf der dem vollen Schalleinfall der L829 Hauptstraße ausgesetzten Hausseite der Gebäude sind solche Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräumen erforderlich. In diesem Bereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan in Form textlicher Festsetzungen vorgesehen. Entsprechend der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, die vorgeben, welche Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße der Bauteile gestellt werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die schalltechnische Untersuchung weist darauf hin, dass durch die Wärmeschutzverordnung bei Neubauten ohnehin Fenster erforderlich werden, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen, somit sind für die Lärmpegelbereiche II und III (oft auch IV) die baulichen Anforderungen ohnehin bereits erfüllt. Die Anforderungen können daher oft ohne erheblichen Mehraufwand umgesetzt werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur zur L829) sind ergänzend schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, die ebenfalls die Schalldämm-Maße einhalten. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen. Die schalltechnische Untersuchung stellt heraus, dass Außenwohnbereiche zum Schutz vor erheblichen Immissionen in den der Hauptstraße nahegelegenen Bereichen nicht auf den der Lärmquelle zugewandten Seite errichtet werden dürfen bzw. nur dann, wenn mittels baulicher Maßnahmen dafür Sorge getragen wird, dass eine geeignete Schallabschirmung stattfindet.

Eine solche Abschirmung kann nur mittels mindestens 1,8 m hoher Wände erreicht werden, die vollständig geschlossen auszuführen sind. Im unmittelbar an die Straße angrenzenden Bereich des

MI1 ist die Errichtung solcher Wände aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Der gut einsehbare Bereich soll, wie die angrenzende Bebauung auch, durch eine bauliche Kleinteiligkeit in ortsüblicher Bauweise geprägt sein. Massive bauliche Einfassungen von Außenwohnbereichen stehen diesem Ziel entgegen. Da es sich um einen kleinteiligen Bereich handelt, der aufgrund der vergleichsweise kleinen Baugrenzen und der Straßennähe das Entstehen von Außenwohnbereichen eh unwahrscheinlich werden lässt, schließt die Gemeinde im MI1 Außenwohnbereiche auf den Gebäudesüdseiten vollständig aus. Sie dürfen nur, abgeschirmt durch die Hauptgebäude, auf den der Straße abgewandten Seiten angeordnet werden. Damit bestehen noch immer ausreichende und den Belangen des Schallschutzes gerecht werdende Möglichkeiten, z. B. Terrassen und Freisitze vorzusehen, gleichzeitig werden aber auch die Belange des Schutzes von Orts- und Straßenbild gewahrt. Für die dahinterliegende Wohnbebauung wird eine Festsetzung entsprechend der Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung in den Plan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich im gesamten Geltungsbereich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) aus schalltechnischer Sicht umsetzen. Die Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den getroffenen Festsetzungen gesichert

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In der Gemeinde besteht in allen Gemeindeteilen eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde hat in der jüngsten Vergangenheit mehrere Wohngebiete ausgewiesen, die jeweils innerhalb kürzester Zeit vollständig veräußert wurden. Die Nachfrage ist auch weiterhin hoch. Abseits von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser, wie sie mehrheitlich entstehen, sollen auch weitere Wohnformen berücksichtigt werden. Gerade in zentralen Lage, wo eine gute Anbindung an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und kurze Wege zu öffentlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen gegeben sind, konnten jedoch häufig keine geeigneten Flächen für eine Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnangebots gefunden werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zielt darauf ab, eine langjährig planungsrechtlich erschlossene, aber ungenutzte Fläche für Wohn- und gemischte Nutzungen zu aktivieren. Das private Areal, das von einem Vorhabenträger gekauft wurde, soll zukünftig statt nur gemischten Nutzungen zu einem Teil für kleinteilige Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Zulässig sind Wohngebäude mit einer Wohneinheit, die auch hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung auf eher kleinteilige Baukörper beschränkt werden. Zum Teil wurden bereits Baukörper dieser Art im Rahmen des bestehenden Planungsrechts umgesetzt. Dieser Bebauungstyp schafft flächensparend insbesondere auch Wohnraum für ältere oder alleinstehende Personen und bereichert den Wohnungsmarkt.

Auch innerhalb der Mischgebietsflächen können zusätzliche Wohnnutzungen entstehen. Innerhalb des MI1, das an der *Hauptstraße* gelegen ist, sind Wohnnutzungen jedoch nur im oberen Geschoss zulässig, da die Erdgeschosszone der Ausbildung gewerblicher Nutzungen dienen soll, um im Umfeld des Hafens ein vielfältiges und attraktives Nutzungsangebot vorzuhalten. Im Bereich des MI2, das über die *Deichstraße* erschlossen wird, sind pro Gebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig. Hier ist jedoch darauf zu achten, dass das Gebiet in seiner Gesamtheit sowohl durch gewerbliche als auch durch Wohnnutzungen geprägt wird, um die Mischgebietstypik umzusetzen.

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

### 3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Der Änderungsbereich liegt zentrumsnah. Alle Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens, medizinische Einrichtungen, Bildungsangebote und Sportanlagen der Gemeinde sind gut und auf kurzen Wegen erreichbar. Einzelhandelsangebote stellen die Nahversorgung sicher. Die Belange sind berücksichtigt.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorh. Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „BarBelermoor – West“ aus dem Jahr 1995 schon heute Baurecht, das sich jedoch in der festgesetzten Form nicht realisierte. Zur Erschließung aus Richtung der *Hauptstraße* recht tiefen Grundstücke ist bisher noch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, die in einer Wendeanlage mündete. Von dieser abgehend waren weitere Stichwege vorgesehen, um alle Grundstücke zu erschließen. Der Weg wurde in der geplanten Form nicht realisiert, da er Grundstücke mehrerer, privater Eigentümer mit unterschiedlichen Entwicklungsinteressen erfasste.

Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse ist nunmehr eine Entwicklung möglich. Die Planänderung sieht eine angepasste Abgrenzung eines Erschließungsweges vor, die sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert. Wieder ist eine Wendeanlage vorgesehen, die mit einem Durchmesser von 21 m so dimensioniert ist, dass ein Befahren für Müllfahrzeuge möglich ist.

Die Art der baulichen Nutzung wurde für die rückwärtigen, über die Wendeanlage erschlossenen Flächen dahingehend geändert, dass zukünftig allgemeine Wohngebiete statt Mischgebiete festgesetzt sind. Gerade in zentralen Lagen hat die Gemeinde ein hohes Interesse, Wohnungsangebote zu schaffen. In Folge des Eigentümerwechsels wurden im Änderungsbereich erste Wohnbauvorhaben realisiert. Diese Entwicklung soll mit der Planänderung aufgegriffen und gestärkt werden. Straßenbegleitend zur *Hauptstraße* bleibt es weiterhin das Planziel, im Erdgeschoss Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen unterzubringen. Im Obergeschoss sind Wohnnutzungen zulässig.

Die vorgenommenen Änderungen ermöglichen eine nachfrageorientierte, leicht verdichtete Bebauung, die sich in den Umgebungsbereich einfügen und in Verbindung mit den weiterhin geltenden örtlichen Bauvorschriften eine angepasste optische Weiterentwicklung ermöglichen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baudenkmal  
Ortsbild /  
Baukultur

In Nähe zum Plangebiet ist kein Baudenkmal bekannt.

An das Plangebiet werden aufgrund der räumlichen Nähe zum Hafen und der zentralen Ortslage gestalterische Anforderungen gestellt. Schon im Bestandsplan wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude in Hinblick auf Dächer und Fassaden treffen. Diese Bauvorschriften werden in die 2. Änderung unverändert übernommen. Gebäudefassaden sind in rotem Klinker herzustellen, Dächer als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten Ziegeln zu errichten. Dies entspricht dem traditionellen Baustil der Region. Ergänzt wird dies durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die eher kleinteilige Gebäude (Traufen 4–4,5 m, Frischhöhen max. 9 m) festsetzen. Im Bereich der Wohnbebauung dürfen Gebäude nicht länger als 18 m ausgeführt werden, um das Entstehen unpassend großer Baukörper auszuschließen. Die neue Bebauung muss sich am Bestand orientieren. Die Belange des Ortsbilds und der Baukultur werden berücksichtigt.

Archäologische  
Denkmalpflege

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auch im Bereich der angrenzenden Baugebiete sind bei den Baumaßnahmen keine Funde zutage getreten. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

§ 1 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

Da das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird kein gesonderter Umweltbericht erstellt (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1). Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nachfolgend dargestellt und abgewogen.

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

Schutzgut Tiere /  
Pflanzen /  
Artenschutz

Die Planung bereitet eine Nachverdichtung eines schon heute planungsrechtlich gesicherten Areals vor. Die Umgebung ist ebenfalls zum überwiegenden Teil in baulicher Nutzung (gemischte Nutzungen im Nordosten und entlang der *Hauptstraße*, sowie Wohnbaunutzungen im Norden). Im Änderungsbereich existiert noch eine Grünfläche, die aber vollständig als Bauflächen im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt ist.

Aufgrund der Bestands- und Umgebungsbebauung, den in jüngerer Zeit erfolgten Bauvorhaben innerhalb der Fläche und der nahegelegenen *Hauptstraße* ist im Gebiet nicht mit dem Auftreten von Arten zu rechnen, die eine besondere Störanfälligkeit aufweisen. Vornehmlich kann eine Bedeutung des Gebiets für die Avifauna und dabei insbesondere für die siedlungstoleranten Arten angenommen werden, die Freiflächen, aber auch bestehende Hausgärten, regelmäßig als Nahrungs- und auch Lebenshabitat nutzen.

Die Änderung erhöht den Versiegelungsgrad der Fläche leicht. Auch einige Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht in die Planänderung übernommen. Mehrere festgesetzten Bäume im Änderungsbereich wurden in der Vergangenheit entfernt, andere so zurückgeschnitten, dass ein Erhalt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen ist. Formell wird daher die Festsetzung aufgehoben, faktisch tritt im Gebiet jedoch keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand ein.

Grünfestsetzungen im Bereich des nördlichen Grabens werden nicht in die Planänderung übernommen, da hier den Belangen der Bewirtschaftung des angrenzenden Grabens Vorrang eingeräumt wird. Das bisherige private Pflanzgebot verläuft parallel zu einer Grabenfläche. Das Gewässer, dem auch heute noch eine wasserwirtschaftliche Bedeutung zukommt, muss für jedoch Unterhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Da die nördlich gelegenen Flächen bereits bebaut sind, kann die Unterhaltung nur aus Richtung des Änderungsbereichs sichergestellt werden, was einer Übernahme des Pflanzgebots entgegensteht.

Am südwestlichen Gebietsrand bestehen Heckenstrukturen, die teils innerhalb des Plangebiets, teils auch auf den benachbarten Flächen liegen. Hier ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht zielführend, denn im Änderungsbereich wurden zur Herstellung der Erschließung Bodenauffüllungen vorgenommen. Auf der angrenzenden Fläche, die nach geltendem Planungsrecht bebaut werden kann, sind ebenfalls bei der Umsetzung von Maßnahmen Auffüllungen wahrscheinlich. Festsetzungen zum Grünerhalt stünden diesen Erfordernissen entgegen. Die Gemeinde gewichtet hier ihr Planziel einer bestmöglichen Flächenausnutzbarkeit und der Nachverdichtung höher, als die planungsrechtliche Sicherung von randlichen Grünstrukturen.

Die Belange des Artenschutzes sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf im Gebiet vorkommende Tiere sind mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden. Wenn Gehölzentfernungen erforderlich werden, sind diese nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis September) auszuführen. Vor der Entfernung von Gehölzen oder beim Abbruch älterer Gebäude sind diese fachkundig auf mögliche Habitate zu überprüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dürfen nicht berührt werden. Dies kann nur vorhabenbezogen mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt werden.

## Schutzgut Fläche

Für das Gebiet besteht langjähriges Planungsrecht, das eine bauliche Entwicklung als Mischgebiet ermöglicht. Da sich mit den geltenden Festsetzungen keine Entwicklung umsetzte, werden diese nun mit einem Schwerpunkt auf wohnbaulichen Nutzungen angepasst, um eine effiziente, nachfrageorientierte Flächennutzung im Innenbereich zu schaffen. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zur Minimierung des weiteren Flächenverbrauchs bei.

## Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind, wie bei allen baulichen Vorhaben, Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden nicht überplant<sup>5</sup>. Die bislang unbebaute Teilfläche des Gebiets (sowie zwei bebaute Grundstücke außerhalb des Änderungsbereichs) werden als kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz – Niedermoor verzeichnet<sup>6</sup>. Hierbei handelt es sich um eine sehr großflächige Ausweisung, die große Teile des BarBelermoor Gemeindegebiets betrifft. Innerhalb der schon großflächig bebauten und entwässerten Lage ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen noch um Moorflächen mit einer besonderen Speicherfunktion handelt. Die Überbauung des Areals ist mit dem Bebauungsplan Nr. 14 schon heute möglich und der landesraumordnerische Grundsatz, dass entsprechende Böden zu erhalten sind<sup>7</sup>, wird daher von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Art der zulässigen Nutzung. Zudem wird die Grundflächenzahl erhöht, so dass zukünftig ein höherer Grad der Überbauung innerhalb des Gebiets zulässig ist. Mit den bisherigen Festsetzungen war innerhalb des Plangebiets das Entstehen von rund 4.860 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig. Zukünftig können innerhalb des Plangebiets rund 6.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden:

Abb. 9 Versiegelungsanteil nach bestehendem Baurecht

	Fläche	GRZ	Überschreitung	Versiegelte Fläche, max.
MI1	2.740 m <sup>2</sup>	0,4	+ 30%	1.425 m <sup>2</sup>
MI2	5.300 m <sup>2</sup>	0,3	+ 30%	2.067 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche - Hauptstraße	615 m <sup>2</sup>	1		615 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	755 m <sup>2</sup>	1		755 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>9.410 m<sup>2</sup></b>			<b>4.862 m<sup>2</sup></b>

Abb. 10 Versiegelungsanteil nach geplantem Baurecht

	Fläche	GRZ	Überschreitung	Versiegelte Fläche, max.
WA	3.060 m <sup>2</sup>	0,4	+ 50%	1.836 m <sup>2</sup>
MI1	785 m <sup>2</sup>	0,4	+ 50%	471 m <sup>2</sup>
MI2	3.930 m <sup>2</sup>	0,4	+ 50%	2.358 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche - Hauptstraße	615 m <sup>2</sup>	1		615 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	1.020 m <sup>2</sup>	1		1020 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>9.410 m<sup>2</sup></b>			<b>6.300 m<sup>2</sup></b>

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht das Entstehen von rd. 1.500 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche, auf denen erstmalig Beeinträchtigungen für die natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Die Planung trägt dennoch zu einem sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bei, in dem in erschlossener, heute schon weitgehend bebauter Lage eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen zugelassen wird. Weiterhin sichern die getroffenen Festsetzungen, dass unbebaute Garten- und Freiraumbereiche (40% der Bauflächen) zu erhalten sind.

5 NIBIS-Kartenserver, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000, 2018

6 NIBIS-Kartenserver, Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, 2018

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

**Schutzgut  
Luft / Klima**

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben zu erwarten und können auch ohne die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auftreten. Für die Schutzgüter Luft und Klima löst die Planung keine neuen Beeinträchtigungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht aus.

**Schutzgut  
Wasser**

Die Planung ermöglicht einen leicht höheren Versiegelungsgrad, der sich auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet auswirken kann. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts ist infolge des Baurechts bereits heute möglich.

Zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wird auf das Kapitel 3.12 verwiesen. Bauliche Vorhaben dürfen nur umgesetzt werden, wenn die Belange der Oberflächenentwässerung und des geregelten Umgangs mit anfallendem Wasser innerhalb des Gebiets entsprechend der technischen Anforderungen umgesetzt werden können. Die Vorhabenträger müssen sicherstellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser mit geeigneten Maßnahmen vermieden bzw. unter die Erheblichkeitsschwelle abgemindert werden.

Der am nördlichen Rand des Änderungsbereichs bestehende Graben wird weiterhin nachrichtlich übernommen. Begleitend zum Gewässer wird ein Räumstreifen festgesetzt, der die dauerhafte Zugänglichkeit und Unterhaltung des Grabens sichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen und den einzuhaltenden technischen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wird sichergestellt, dass die Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein verträgliches Maß reduziert werden und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

**Schutzgut  
Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist in der innerörtlichen Lage vollständig baulich überformt und es besteht Baurecht, das mit der vorliegenden Änderung nur modifiziert wird. Die Belange werden im Planfall nicht berührt.

**Vermeidung /  
Minimierung/  
Ausgleich**

Eine Vermeidung der angestrebten Nachverdichtung ist für die Gemeinde städtebaulich nicht sinnvoll.

Eine Minimierung des Eingriffs wurde durch die Sicherung der randlichen Gewässerstrukturen mit Räumstreifen berücksichtigt. Ein randlicher Einzelbaum wird weiterhin festgesetzt. Ein randliches Pflanzgebot wird jedoch zugunsten der Belange der Wasserwirtschaft (Räumstreifen) aufgehoben.

Mit der Planänderung können rund 1.500 m<sup>2</sup> Fläche gegenüber dem Bestandsplan zusätzlich versiegelt werden. Dies kann überschlägig - dem üblichen Bewertungsmodell der Gemeinde (Osnabrücker Kompensationsmodell) folgend - als ein Wertpunktedefizit von 1.500 Werteinheiten angenommen werden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein formeller Ausgleichsbedarf besteht für das durch die Planänderung ausgelöste und eher geringe Defizit nicht.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen können insbesondere Emissionen unterschiedlicher Art (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sein. Ein Gutachten der Landwirtschaftskammer weist nach, dass nicht mit dem Auftreten von Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist. Bezüglich möglicher Belastungen mit Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Da aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind, werden passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen können damit abgewandt werden (siehe hierzu auch Kap. 3.1).

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barßel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. die angrenzenden Wohngebiete und die übrigen Siedlungsräume. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 nicht zu erwarten. Der nahegelegene Hafen, als touristischer Schwerpunkt der Gemeinde, wird von der Planänderung nicht beeinträchtigt.

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Baudenkmale bekannt. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Besondere Emissionen, Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

#### ■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 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 liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

#### ■ 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)

Die getroffenen Festsetzungen (allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) ermöglichen in der Regel nicht das Entstehen solcher Nutzungen, von denen besondere Gefahren für die Umgebung ausgehen können (Störfallbetriebe, IED-Anlagen). Im Umfeld sind ebenfalls keine Anlagen dieser Art bekannt, die im Unfall- oder Katastrophenfall erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

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

Durch die Nachverdichtung ist infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen. Sonstige wirtschaftliche Belange bleiben mit dem weiterhin bestehenden Mischgebiet unberührt.



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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die Belange sind nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt.

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

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

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

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barbel ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE.
- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Die Verkehrsfläche, die zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete herangezogen wird, ist mit einem Wendehammer von 21 m Durchmesser so angelegt, dass ein Befahren mit den üblichen Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Für die rückwärtigen Lagen der nordöstlichen Mischgebietsgrundstücke ist individuell dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Abfälle abgeholt werden können. Müllbehälter sind ggf. zur Abholung zur nächstgelegenen Straße zu bringen. Schon heute sind Teile der Flächen in baulicher Nutzung. Probleme in Bezug auf die Müllentsorgung sind dabei nicht bekannt.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Alle erforderlichen Leitungsanschlüsse, auch die rückwärtiger Grundstückslagen oder privat erschlossener Flächen, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen mit den jeweiligen Erschließungsträgern abzustimmen. Bestandsleitungen dürfen nicht überbaut oder beeinträchtigt werden.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind unverzüglich beim Landkreis anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Änderungsbereichs innerhalb es „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung

aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

Rohstoff-  
vorkommen

Rohstoffvorkommen sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

### 3.9 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe  
Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Hauptstraße* erschlossen. Es liegt zentral innerhalb Barbels, so dass alle innergemeindlichen Ziele auf kurzen Wegen zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Auto erreicht werden können.

Interne  
Erschließung

Die interne Erschließung der WA- und MI1-Flächen erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg). Sie wird in Form einer Parzelle mit Breite von fünf Metern vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21 m mündet. So können z. B. Müllfahrzeuge auf der Fläche wenden.

Von der Erschließungsachse gehen zwei weitere Stiche in Richtung Südwesten ab. Schon bislang war die Erschließung in ähnlicher Weise vorgesehen, aufgrund der Lage der festgesetzten Verkehrsfläche auf Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer jedoch nicht realisiert worden. Die jetzige Flächenfestsetzung berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse der Flächen. Der private Bauträger hat Teile der Zufahrt bereits im Rahmen des bestehenden Baurechts hergestellt.

Das MI2 wird, wie bisher auch, über private Zufahrten von der *Deichstraße* aus erschlossen. Da die Gemeinde keine kleinteiligen Vorgaben zur Nutzung dieses Bereichs trifft, kann die Erschließung nur individuell und entsprechend der Erfordernisse der dortigen Nutzungen vorgesehen werden. Ggf. müssen die privaten Flächeneigentümer über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten o. ä. die Erschließung ihrer Grundstücke sicherstellen.

ÖPNV

Der Änderungsbereich ist durch den ÖPNV erschlossen. Im Bereich des östlich gelegenen Schulzentrums und des Hafens finden sich Bushaltestellen.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Rüstungs-  
altlasten

Das Plangebiet ist bereits heute schon durch einen Bebauungsplan gesichert und weitgehend bebaut. Funde von Rüstungsaltpasten wurden dabei nicht gemacht. Eine Luftbildauswertung wurde im Planfall nicht vorgenommen. Allen privaten Vorhabenträgern empfiehlt die Gemeinde vor der Durchführung von Bodenarbeiten eine entsprechende Auswertung oder die Durchführung sonstiger Erkundungsmaßnahmen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist jederzeit auf mögliche Funde von Rüstungsaltpasten zu achten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Abwurfkampfmittel, Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte der Gemeinde stehen einer Nachverdichtung nicht entgegen.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-  
schutz

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

Gewässer

Am nördlichen Gebietsrand verläuft ein Gewässer III. Ordnung, das der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet dient. Erst im Bereich des *Fasanendamm*s handelt es sich dabei um ein Ordnungsgewässer. Der Graben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Begleitend zum offen verlaufenden Teil des Grabens wird ein von Bebauung freizuhalten Bereich festgesetzt, in dem auch keine Zäune errichtet werden dürfen. Mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird sichergestellt, dass der Graben zu Unterhaltungsarbeiten jederzeit angefahren werden kann. Es sind insgesamt keine Entwicklungen vorgesehen, die sich negativ auf die Entwässerungsfunktion auswirken können.

Oberflächen-  
entwässerung

Die Änderung soll eine Nachverdichtung ermöglichen. Insgesamt können rund 1.500 m<sup>2</sup> zusätzliche, überbaute Fläche entstehen (siehe Kapitel 3.7). Es muss ein gesicherter Umgang mit Niederschlagswasser sichergestellt werden. Für einen großen Teil des Plangebiets, der in Besitz eines privaten Vorhabenträgers befindlich ist, wurde eine wasserwirtschaftliche Konzeption<sup>8</sup> erstellt, die aufzeigt, in welcher Weise die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erfolgen kann.

Es wird vorgesehen, für den Bereich der Verkehrsfläche, des MI1, des WA sowie einer Teilfläche des MI2 eine gemeinsame Rückhaltung des Oberflächenwassers herzustellen und dieses gedrosselt in das Gewässer am nördlichen Gebietsrand einzuleiten. Hierzu werden unterhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen Rigolkörper vorgesehen, die untereinander mit Regenwasserkanälen verbunden sind. Das Wasser der Bauflächen wird dem System zugeleitet. Es steht ausreichend Stauraum für ein 30jähriges Regenereignis zur Verfügung. Aus dem Speichersystem erfolgt eine Ableitung über einen Drosselschacht in die Vorflut.

Dieses Entwässerungskonzept befindet sich seitens des Vorhabenträgers derzeit in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises, die bei allen wasserrechtlich relevanten Vorhaben als Genehmigungsbehörde zu beteiligen ist. Das Konzept zeigt insgesamt für das Plangebiet beispielhaft auf, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung auf den Flächen technisch realisierbar ist. Der am nordwestlichen Gebietsrand gelegene Graben, Gewässer III. Ordnung, steht als Vorflut zur Verfügung. Die Festsetzung eines Räumstreifens stellt sicher, dass eine Unterhaltung gewährleistet werden kann.

Die Belange der Wasserwirtschaft finden in der Planung Berücksichtigung.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Nachverdichtung innerhalb der Gemeinde trägt dazu bei, das Angebot des örtlichen Wohnungsmarkts zu erweitern und kann so einen (indirekten) Beitrag zu einem dauerhaft ausreichenden Angebot an Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete oder asylbegehrende Menschen leisten.

### 3.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Ziel der Planänderung ist die maßvolle Nachverdichtung auf zentral gelegenen Flächen. Es ist vom Entstehen von begrüntem Hausgarten- und Außenbereichen auszugehen. Besondere Anforderungen an innergebietliche Grün- und Freiflächen werden nicht gestellt. Die Gemeinde gewichtet in ihrer Abwägung die verbesserte Ausnutzbarkeit der in Ortskernnähe gelegenen Flächen höher, als die zusätzliche Ausweisung von Grünflächen.

<sup>8</sup> Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH, Genehmigungsplanung für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer im Zuge der Errichtung einer Neubausiedlung im B-Plan Gebiet Nr. 14 „BarBelermoor-West“, Juli 2021

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebauliche Regelungen

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 14, werden jedoch zum Teil angepasst, um den angepassten städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu entsprechen.

Art der baulichen Nutzung

Es werden ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** sowie zwei **Mischgebiete (MI1 und MI2)** festgesetzt. Wie im Bestandsplan werden im allgemeinen Wohngebiet weiterhin Tankstellen ausgeschlossen. In beiden Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Im MI1 sind Wohnnutzungen nur im oberen Geschoss zulässig. Auf diesem Weg wird sichergestellt, dass im Umfeld des Hafens auch gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden, die sich positiv auf die Attraktivität und die Angebotsvielfalt des zentralen Bereichs auswirken (siehe textliche Festsetzungen § 1 und 2).

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird auf eine Wohnung (1 Wo) pro Gebäude im WA sowie auf 2 Wohnungen (2 Wo) im MI2 begrenzt. Für das MI1 direkt an der Hauptstraße ist keine Beschränkung erforderlich. Im MI1, wird mit der Vorgabe, dass Wohnen nur im Obergeschoss zulässig ist, bereits Sorge getragen, dass es nicht zu einer übermäßigen Verdichtung hinsichtlich der Wohnungszahlen kommt. Weitere Regelungen werden nicht für notwendig erachtet (siehe textliche Festsetzung § 3).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für alle Baugebiete auf 0,4 festgesetzt. Es werden im Gegensatz zum Bestandsplan keine Beschränkungen für die zulässige Überschreitung durch Zufahrten und Nebenanlagen in den Plan aufgenommen, so dass die Bauflächen insgesamt bis zu 60 % versiegelt werden können, da die Planung einer Nachverdichtung dient. Festsetzungen einer Geschossflächenzahl (GFZ), wie sie bisher im Plan vorhanden waren, sind nicht erforderlich.

Im WA sowie dem MI2 ist die Ausbildung eines **Vollgeschosses (I)** zulässig, im MI2 dürfen zwei Vollgeschosse (II) errichtet werden. So können die differenzierten Anforderungen an die Nutzungen (Wohnen nur im Obergeschoss) hier besser umgesetzt werden.

Im WA und dem MI2 wird eine **Traufhöhe (TH)** von max. 4,0 m und eine **Firsthöhe (FH)** von max. 9,0 m festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen werden aus dem Bestandsplan übernommen und ermöglichen eine kleinteilige Bebauung des Gebiets. Im MI1 ist die Traufhöhe abweichend leicht erhöht und wird auf max. 4,5 m begrenzt. So kann die hier zulässige Zweigeschossigkeit – städtebaulich angepasst – besser umgesetzt werden. Mit der Begrenzung der Firsthöhe in allen Baugebieten auf max. 9 m ist sichergestellt, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die ortstypische Bestandsbebauung anpassen. Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf in allen Gebieten maximal 35 cm oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, das zu Problemen bei der Entwässerung und der Anbindung der Zufahrten an die fertigen Erschließungsstraßen führen kann, ausgeschlossen. Als unterer **Bezugspunkt** für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird der Mittelpunkt der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die Fläche ist bereits als Pflasterfläche hergestellt und weist eine Endausbauhöhe von 2,56 m NHN auf (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauweise

Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten, die Gebäudelänge wird dabei aber auf maximal 18 m begrenzt. Dies dient der Sicherstellung, dass hier nur kleinteilige Bebauung entsteht, so dass einer zu massiven Ausnutzung der räumlich begrenzten Bauflächen entgegengewirkt wird (siehe textliche Festsetzung § 6).

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen sind kleinteilig festgesetzt und halten überwiegend Abstände von 3 m zur Erschließungsstraße ein. Punktuell darf bis auf einen Meter an die Fläche hergebaut werden, um eine bestmögliche Ausnutzbarkeit

sicherzustellen. Im Norden hält die Baugrenze insgesamt einen Abstand von 8 m zum Nachbargelände ein, um die wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Freihaltung eines Räumstreifens am dort verlaufenden Graben) sicherzustellen. Hierzu ist auch ein Bereich ausgewiesen, der von jeder Bebauung einschließlich Zäunen freizuhalten ist (siehe textliche Festsetzung § 5.1). Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung § 5.2).

Straßen-  
verkehrsflächen

Die *Hauptstraße* als überörtliche Verbindung wird als **Verkehrsfläche** festgesetzt.

Die Lage einer **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Die neue Abgrenzung ist so gewählt, dass sie vollständig innerhalb des Grundstücks eines Eigentümers ist, der die Erschließung in dieser Form bereits auf den Flächen realisiert hat. Die bisherige Festsetzung erfasste mehrere Grundstücke und wurde auch deshalb nicht in der vorgesehenen Form realisiert. Sie wird als Wohnstraße festgesetzt und dient insbesondere der Erschließung der WA-Flächen sowie des MI1.

Im Bereich des MI2 bestehen private Zufahrten in Richtung der *Deichstraße*. Der Gemeinde ist bekannt, dass für rückwärtige Flächen in diesem Bereich private Grunddienstbarkeiten vereinbart wurden, um die Erschließung der Flächen dauerhaft sicherzustellen. Ergänzende Festsetzungen von Verkehrsflächen sind deshalb hier nicht erforderlich.

Geh-, Fahr- und  
Leitungsrecht

Von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Grabenunterhaltung ausgewiesen. Der festgesetzte Bereich ist entsprechend von Bebauung freizuhalten und muss die Zugänglichkeit des rückwärtig gelegenen Räumstreifens sicherstellen (siehe textliche Festsetzung § 8).

Flächen für  
Vorkehrungen

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse werden entlang der Hauptstraße passive Maßnahmen zum Schallschutz in Form von **Lärmpegelbereiche (LPB)** festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche geben vor, welche Bau-Schalldämm-Maße die Außenbauteile von Gebäuden (i. d. R. Fenster und Türen) aufweisen müssen, um in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich in Richtung der *Hauptstraße* belüftet werden können, sind ergänzend schallgedämmte Lüftungssysteme vorgesehen.

Außenwohnbereiche sind im Mischgebiet MI1 nur auf der von der *Hauptstraße* abgewandten Gebäuderückseite zulässig. In den Wohngebieten sind sie im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche teilweise mit baulichen Schutzmaßnahmen zu versehen, wenn sie der *Hauptstraße* zugewandt sind. Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

Erhalt von  
Bäumen

Der Bestandsplan setzt innerhalb des Plangebiets mehrere Bäume zum Erhalt fest, die nach Jahren in der Örtlichkeit nicht mehr bestehen, da sie entfernt werden mussten. Der noch vorhandene Baum (Ahorn), der zu Teilen innerhalb des Plangebiets gelegen ist, wird mit der **Erhaltungsfestsetzung** weiterhin übernommen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Graben

Im Nordwesten und im Nordosten wird der Verlauf eines **Gewässers III. Ordnung** nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

### § 2 Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO).

Innerhalb des Mischgebiets MI 1 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung stehen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

### § 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig. Im Mischgebiet MI2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### § 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt eine Bezugshöhe von 2,56 m über Normalhöhennull (NHN) (Bezugspunkt: in der Mitte der Wendeanlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

### § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

#### § 5.1 Von Bebauung freizuhaltender Bereich – Räumstreifen

Der von Bebauung freizuhaltende Bereich dient als Räumstreifen des angrenzenden Grabens und ist frei von jeglichen baulichen Anlagen zu halten. Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen wie z. B. Gartenhäuser sowie Zäune sind ausdrücklich nicht zulässig. Die Fläche ist einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### § 5.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nur ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### § 6 Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf maximal 18 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### § 7 Erhalt von Bäumen

Der festgesetzte Einzelbaum (Ahorn) ist zu erhalten. Bei Abgang ist er artgleich zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm). Beeinträchtigungen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### § 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Unterhaltungsträgers des Gewässers III. Ordnung ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## § 9 Schallimmissionsschutz

### § 9.1 Passiver Schallschutz – Lärmpegelbereiche

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich III bis IV gekennzeichneten Flächen an der Hausseite zur L829 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_a$ in dB	Bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile	
		Aufenthalsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur zur L829) sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### § 9.2 Außenwohnbereiche

Innerhalb des Mischgebiets MI1 sind Außenwohnbereich nur auf der von der Hauptstraße abgewandten Rückseite der Gebäude zulässig.

Für Außenwohnbereiche, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der Seite zur L829 im Lärmpegelbereich III bis IV angeordnet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen (Südseite), oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### § 9.3 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 5 Örtliche Bauvorschriften

### 5.1 Begründung

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, um auch zukünftig die Ausbildung eines einheitlich geprägten Gebiets zu begünstigen. Es werden Bauvorschriften zu den Dachformen, zu Fassaden- und Dachmaterialien getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, die Gestaltung der Gebäude an der tradierten Bauweise der Region zu orientieren. Gebäude sind als Rotklinkergebäude zu errichten und mit typischen Dachformen (Sattel- oder Krüppelwalmdächer) auszuführen. Die Dacheindeckung ist ebenfalls nur in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.

Abb. 11 Beispielhafte, den Bauvorschriften entsprechende Bebauung im Plangebiet



Dieser Stil hat sich im Bestandsgebiet und auch bei den erst kürzlich errichteten Gebäuden umgesetzt. Gerade aufgrund der Nähe zum Hafen als wichtigem Tourismus- und Erholungsraum ist es aus Sicht der Gemeinde weiterhin wichtig, der Ausbildung zu stark voneinander abweichender oder im Umgebungskontext unpassender Stile vorzubeugen. Die Übernahme der Bauvorschriften stellt daher aus ihrer Sicht eine geeignete Maßnahme dar, um diesen Schutzgedanken umzusetzen. Die städtebauliche Zielsetzung hat sich diesbezüglich seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1995 nicht verändert.

**Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Ergänzend wird eine örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss sogenannter Schottergärten aufgenommen.

Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen.

Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode): Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre



Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturnausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser häufig praktizierten Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden Schottergärten im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gartengestaltung stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

### Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „BarBelermoor – West“.

### Nr. 2 Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind als Dachform der baulichen Anlagen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad zulässig. Für Dachaufbauten gilt die Vorschrift über die Dachform nicht (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

### Nr. 3 Baumaterialien

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist ausschließlich Verblendmauerwerk in einem roten bis rotbraunen Farbton zulässig. Zu Gliederungs- und Gestaltungszwecken ist die Verwendung von Holz zulässig.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Ton- und Betondachsteine mit einem roten bis rotbraunen Farbton zu verwenden. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

### Nr. 4 Ausnahmen

Für Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, gelten diese Vorschriften nicht. Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 qm, Wintergärten und überdachte Stellplätze sind von den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ausgenommen.

### Nr. 5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

## Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

## 6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

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

**Gewässer III. Ordnung** - Der Verlauf des Gewässers III. Ordnung, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche dient als Räumstreifen und ist als solche frei von jeglichen baulichen Anlagen einschließlich Zäunen zu halten.

### 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.

**Leitungsträger** - Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde BarBel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	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
<b>PlanzV</b>	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
<b>PlanSiG</b>	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung 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
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. 9.410 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.060 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (MI)	4.720 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße)	610 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg)	1.020 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

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

### Im Auftrag ausgearbeitet von:

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