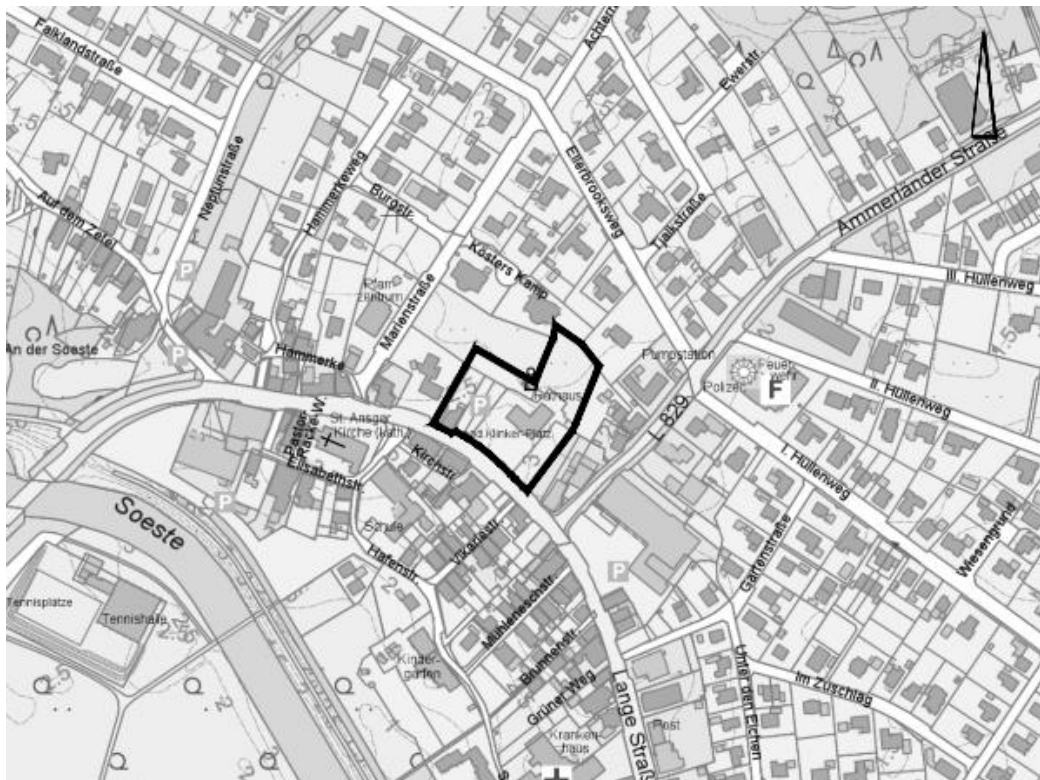


Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Urschrift

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen	3
1.5 Beschreibung des Plangebietes.....	5
2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung / Relevante Abwägungsbelange	6
2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	7
2.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	7
2.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	7
2.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	8
2.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	8
2.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	8
2.7 Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	9
2.7.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB).....	9
2.7.2 Auswirkungen auf Natura 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).....	11
2.7.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)	11
2.7.4 Auswirkungen auf sonstige Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. Nr. 7 d - j BauGB)	11
2.7.5 Eingriffsregelung.....	12
2.7.6 Bericht zur Artenschutzprüfung	13
2.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	14
2.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	16
2.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	16
2.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	16
2.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)..	16
2.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	16
2.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	17

2.15	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	17
2.16	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	17
2.17	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	18
3	Inhalte des Bebauungsplanes	18
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
3.2	Bauweise, Baugrenzen	19
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	19
3.4	Hinweise	19
4	Ergänzende Angaben	21
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	21
4.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	21

Anlagen:

FNP-Berichtigung

Architektenentwurf, Lageplan und Ansichten; 18.10.2021

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gebäude des Rathauses sowie der AWO sind abgängig und sollen durch einen energieeffizienten Neubau ersetzt werden, der zudem noch genügend Raum für weitere gemeinnützige Einrichtungen bietet. Der hierfür ausgelobte Architektenwettbewerb hat einen Siegerentwurf hervorgebracht, dessen bauliche Umsetzung nunmehr in modifizierter Form planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Eine Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg hat ergeben, dass eine Genehmigung im Wege einer Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 „Beim Rathaus“ sind im Änderungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiet und Parkplatz ausgewiesen, jedoch nicht in dem nunmehr benötigten Umfang an überbaubarer Grundstücksfläche. Ausgewiesen werden soll unverändert eine Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung mit der besonderen Zweckbestimmung „Rathaus, Bürgerbüro und Touristeninformation“ sowie der Zulässigkeit von Parkplätzen.

Die Gemeinde Barßel verfolgt mit der nunmehr 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Beim Rathaus“ die städtebauliche Neuordnung und Anpassung an die geänderten Nutzungsansprüche an die bestehende Gemeinbedarfsfläche und die benachbarte Grundstücksfläche der Kirchengemeinde. In diesem Zusammenhang wird ergänzend eine Umstrukturierung und Bündelung der gemeinnützigen Aufgaben und Nutzungen innerhalb des Rathauses erfolgen und die Verwaltung um die Bereiche Schuldnerberatung und Touristeninformation ergänzt. Die städtebaulichen Dichtewerte sollen überprüft aber weitgehend beibehalten werden.

Der Architektenentwurf besteht aus einem 1-geschossigen Teil, der Sitzungsräume, die Touristeninformation und eine Schuldnerberatung beinhaltet und auch für andere gemeindliche Zwecke genutzt werden kann (Bürgerhaus) sowie einen 2-geschossigen Verwaltungstrakt für rund 30 Mitarbeiter. Die Veranstaltungsräume sollen über weniger als 200 Plätze verfügen und stellen somit keine Versammlungsstätte im bauordnungsrechtlichen Sinne dar. Es wird diesbezüglich eine klarstellende Festsetzung getroffen, um im Zuge der Abwägung beurteilen zu können, wie weit diese Nutzung mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaften hervorruft.

Es wird keine gastronomische Nutzung (Kantine) vorgesehen. Die Realisierung erfolgt in 2 Bauabschnitten (1. Neubau Rathaus, 2. Abriss Verwaltungsgebäude alt / Umzug Verwaltung ins neue Rathaus/ Neubau Bürgerhaus). Ergänzend ist der Abriss des Gebäudes westlich des Altbaus des Rathauses erforderlich, in dem die AWO untergebracht gewesen ist. Diese Nutzung ist bereits in ein Gebäude nördlich des Bestandsgebäudes des Rathauses umgezogen. Diese ursprünglich als Übergangslösung gedachte Situation wird nunmehr beibehalten. Im Ergebnis konnte das bauliche Volumen des Neubaus um einige Räume reduziert werden.

In Richtung Ellerbrooksweg verläuft ein schmaler Fuß- und Radweg über das Grundstück. Dieser Weg soll mit Realisierung der Planung und Bezug des Neubaus als ergänzende Abfahrtsoption vom Grundstück, z.B. bei Veranstaltungen, dienen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“

Hinsichtlich der festgesetzten Gehölze im Ursprungsplan erfolgt eine Beurteilung zum Erhalt der Bäume. Nach derzeitiger Sachlage ist es jedoch nicht möglich alle Bestandsgehölze zu erhalten. Die Gemeinde wird jedoch nur die aufgrund des Bauerfordernisses notwendigen Gehölze roden. Dieses ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Für die gerodeten Gehölze wird ein adäquater Ersatz erfolgen.

Die Gemeinde Barßel unterstützt dieses Vorhaben und führt das Planverfahren im Zuge der Thematik der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durch. Die verbleibenden Ziele und Festsetzungen in den sich nicht überlagernden Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 „Beim Rathaus“ (2006) bleiben unverändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Ortschaft Barßel nördlich der Lange Straße sowie im Eckbereich zur Ammerländer Straße und umfasst in der Gemarkung Barßel, Flur 5 die Flurstücke 104/5, 108/3, 104/24 (teilweise), 110/3, 110/4, 113/18, 132/7, sh. Planzeichnung.

Die genaue Umgrenzung und Lage des Plangebietes sind der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 7.048 m².

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)¹ trifft in der Planzeichnung für das Plangebiet keine planerischen Aussagen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 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 sich unmittelbar im Siedlungsgebiet befindet, berücksichtigt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Cloppenburg 2005² übernimmt Barßel die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums und stellt zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereit (Ziel D 1.4 01, 02 RROP). Zugleich wird Barßel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und Erholung belegt.

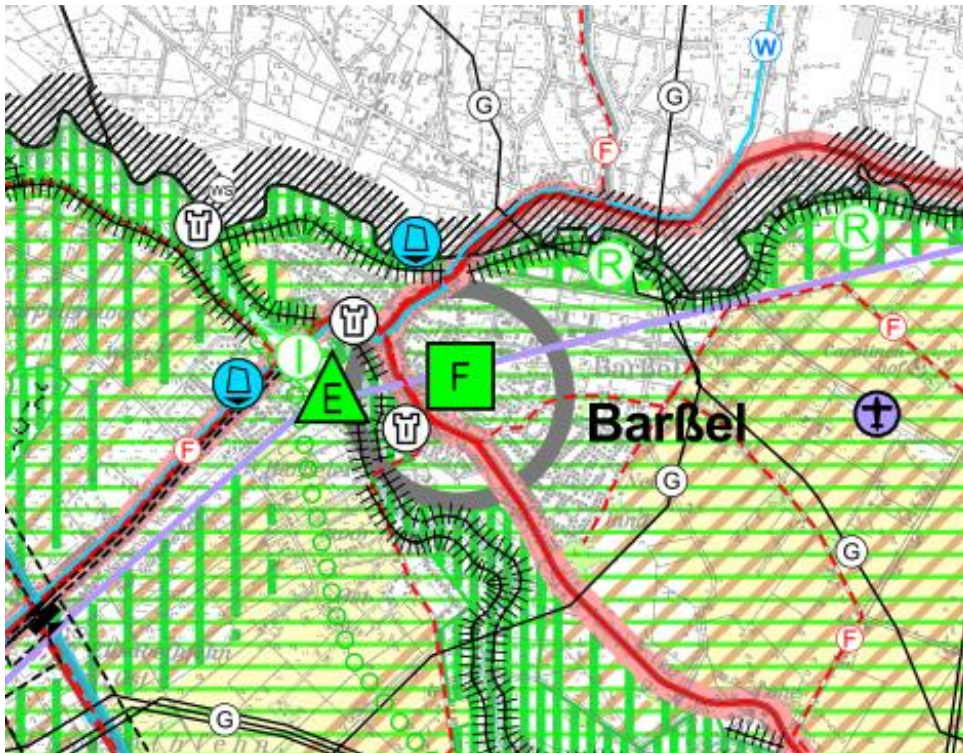


Abbildung 1: Ausschnitt RROP LK Cloppenburg, 2005

Für das Plangebiet selber sind keine Darstellungen getroffen worden, das Gebiet befindet sich am nördlichen Rand des Landkreises Cloppenburg in Benachbarung zum Landkreis Ammerland. Mehrere Deichlinien sowie eine Eisenbahnstrecke und überörtlich bedeutsame Straßenlinien verlaufen durch Barßel.

¹ Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

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

Die nunmehr 3. Planänderung bestätigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barßel ist der räumliche Geltungsbereich bis auf zwei Teilflächen bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Entlang der Straßen sind die bestehenden Nutzungen innerhalb gemischter Bauflächen realisiert worden. Zur Umsetzung der gemeindlichen Zielsetzung zum Rathausneubau ist eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung erforderlich. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

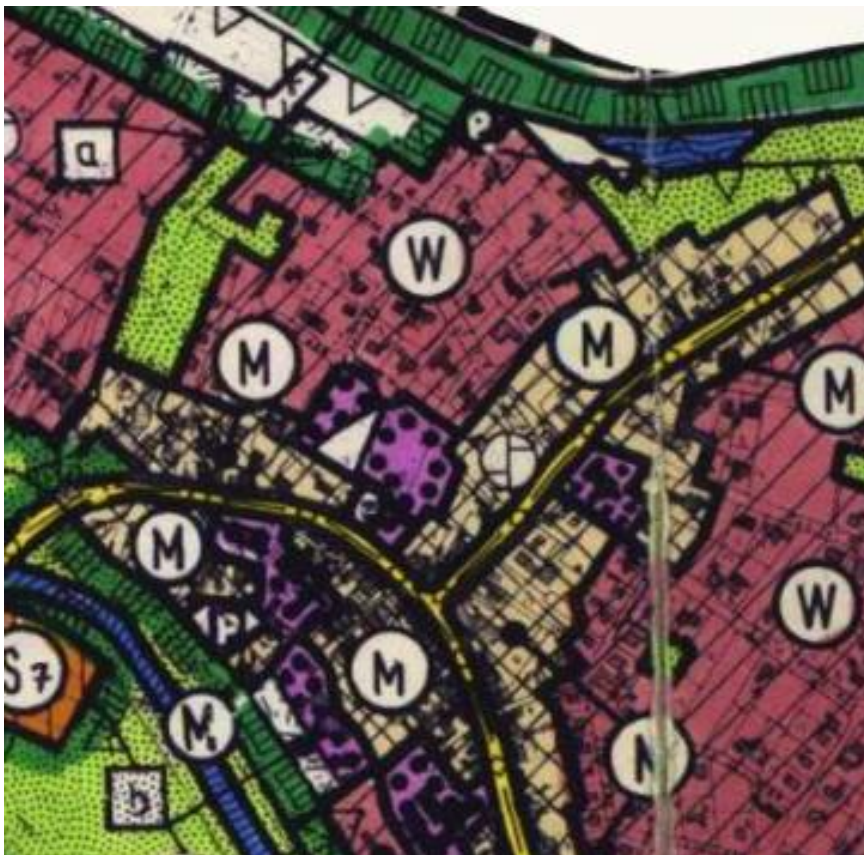


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Barßel, 1997

□ Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ aus dem Jahr 2006 setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiete sowie eine Parkplatzfläche fest. Dieser Planbereich ist dem zentralen Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5, die Geschossflächenzahl mit 1,0 bei II Vollgeschossen angegeben. Die umgebenden Mischgebiete weisen mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 jeweils eine etwas größere Verdichtungsrate als die Gemeinbedarfsfläche auf.

Die parkartige Grünfläche nordwestlich des Bestandsgebäudes des Rathauses ist als Grünfläche wie auch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Zudem bestehen hier noch nicht realisierte Baurechte innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche.

Der um einige Flächen größere Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ sichert neben den schon genannten gemeinnützigen Nutzungen für die Verwaltung und gemischten Nutzungen weitere Gemeinnutzungen der Kirche, Grünflächen sowie Allgemeine Wohngebiete ab. Der Ursprungsbebauungsplan ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Ordnung des Zentrums von Barßel. Die nunmehr 3. Änderung nimmt diese grundsätzlichen städtebauliche Zielsetzung vollumfänglich auf.

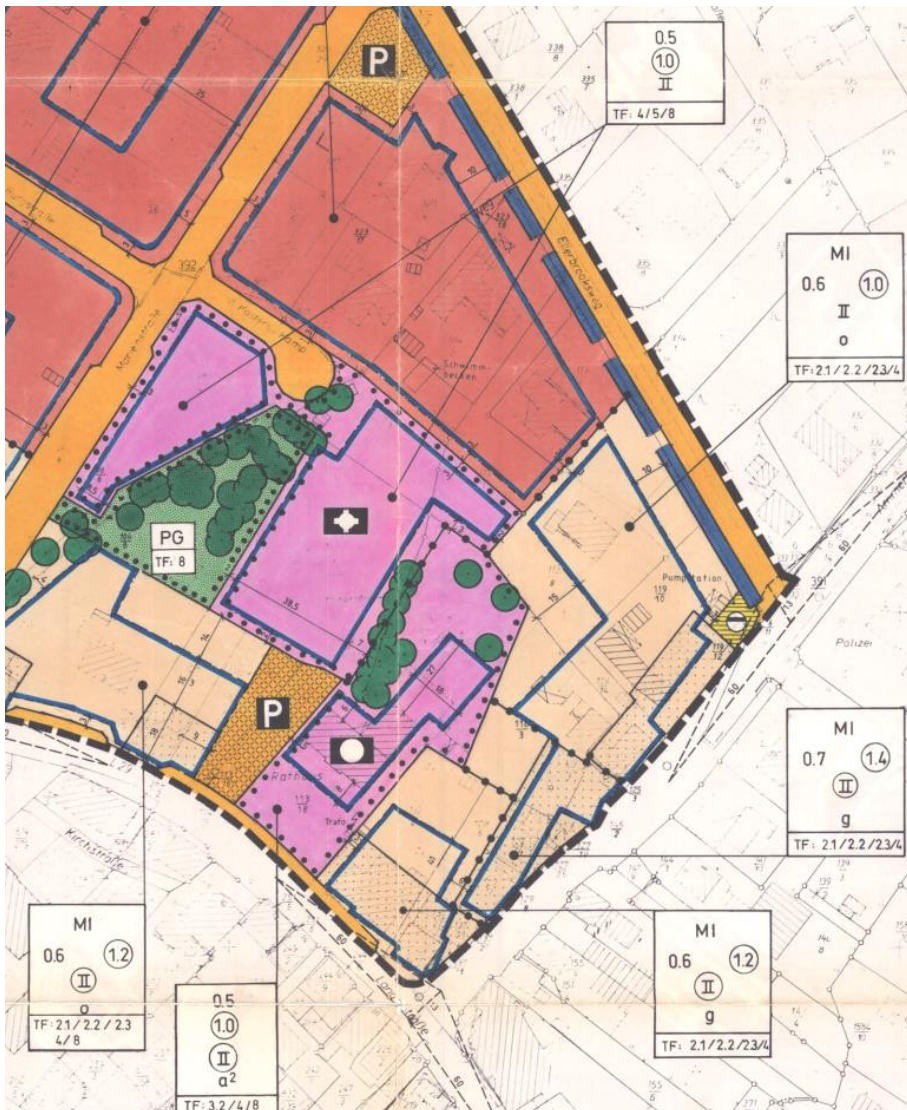


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 15 "Barßel (Beim Rathaus)", Rechtskraft 18.03.1994

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Auf dem Grundstück befindet sich das Bestandsgebäude des Rathauses mit den begleitenden Stellplatzbereichen im Westen und Osten des Gebäudes. Der Vorplatz des Rathauses ist großflächig gepflastert und mit Einzelbaumbeten, Stellplatzflächen und Fahrradabstellflächen gegliedert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht eine Grünfläche, die von einigen größeren Altbäumen (Ahorn, Linden) gesäumt wird.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt das Allgemeine Wohngebiet am Ellerbrooksweg an. In Richtung Ellerbrooksweg verläuft ein schmaler Fuß- und Radweg über das Grundstück. Dieser Weg soll mit Realisierung der Planung und Bezug des Neubaus als ergänzende Zuwegung dienen, und so zu einer Entlastung der Kreuzungssituation führen.

Im Westen an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine größere Grünfläche, die parkartig angelegt wurde und zudem Standort des Kolping-Denkmal ist. Dieses Denkmal muss für die Realisierung des Vorhabens innerhalb der Grünfläche versetzt werden.

In diesem Bereich stehen mehrere Altbäume (Eichen, Buchen), die für diese Maßnahme nicht alle erhalten werden können.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung / Relevante Abwägungsbelange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Abbildung 4: Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belang nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belang nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belang nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 14 BauGB	Belange von Grün- und Freiflächen	X

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

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind durch gebietstypische und zentrumsorientierte Nutzungen vorgeprägt. Eine schützenswerte Wohnnutzung ist im Norden am Ellerbrooksweg sowie am Kösters Kamp vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lange Straße mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Erweiterungen ermöglicht, die jedoch keine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten lassen.

In Flächen für den Gemeinbedarf für die Verwaltung liegt der Vorrang auf der Unterbringung von zentralen Dienstleistungen für die Allgemeinheit und wird in diesem Fall ergänzt durch Einrichtungen für die Kultur und soziale Einrichtungen. Eine Nutzung des Gebäudes und der Einrichtungen wird auf den Tagzeitraum beschränkt bleiben. Gelegentlich vorkommende Abendveranstaltungen (Sitzungen, Vorträge etc.) werden entweder in einem überschaubaren Rahmen oder in sehr seltenen Ereignissen stattfinden. Allgemein zulässige Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Planungsrechtliche Regelungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet stellt aufgrund der Vorprägung und tatsächlicher heutiger und auch geplanter Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Rathaus und für soziale Dienste ein Areal mit hoher Bedeutung für die Wohnbevölkerung im Sinne der gemeinbedarfsflichen Nutzung dar.

Es bestehen derzeit keine Wohnungen bzw. Betriebswohnungen und werden mit der Realisierung des aktuellen Architektenentwurfes auch nicht vorgesehen.

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

2.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit der Planung werden die bestehenden gemeindlichen Nutzungen im Geltungsbereich neu geordnet und ergänzt. Die neuen Räumlichkeiten bieten Platz für Seminare, Vortragsveranstaltungen sowie soziale und kulturelle Nutzungen. Die Gemeinde realisiert mit dem Rathausneubau attraktive Räumlichkeiten und ermöglicht eine Öffnung für die Bevölkerung.

Aus Sicht der sozialen und kulturellen Bedürfnisse ist die Neuplanung des Rathauses zu begrüßen, da das Raumangebot für die allgemeine Nutzung im Zentrum der Gemeinde sehr verbessert wird. Auch das Vorhalten des Tourismusbüros im Gebäudekomplex führt zu einer Öffnung des Gebäudes. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar.

2.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Der bestehende planungsrechtlich abgesicherte Standort für Gemeinbedarfsflächen wird einer zeitgemäßen Erneuerung unterworfen. Das Rathaus einer Gemeinde in zentraler Ortslage ist wesentlich für die Präsenz und die Bürgerfreundlichkeit einer Verwaltung.

Mit den Festsetzungen zur Absicherung und Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen ist sichergestellt, dass sich in dieser zentralen Siedlungslage keine Einzelhandelsflächen ansiedeln werden, die zu einer Konkurrenzsituation zum bestehenden Einzelhandel führen könnte.

Der Siegerentwurf des Rathausneubaus wie auch die Modifikation dessen wird über die textlichen Festsetzungen ermöglicht. Das Maß der Bebauung fügt sich mit seiner 1-2-Geschossigkeit in das umgebende Ortsbild verträglich ein. Die Formensprache ist absichtlich abweichend von den umgebenden Klinkerbauten und geneigten Dächern formuliert worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der 3. Änderung sind ausreichend flexibel formuliert, um sowohl diesen Architektenentwurf als auch davon abweichende aber sich dennoch einfügende Hochbauten realisieren zu können.

Die Planung verändert den Charakter des Ortszentrums nicht, sondern erweitert diesen um einen neuen Baukörper, der sich von der Höhenentwicklung harmonisch in die Planumgebung einfügt.

Die bestehenden ortsbildprägenden Gehölze im rückwärtigen Grundstücksbereich können bedingt durch die Verlagerung des Hochbaus nicht vollständig erhalten werden. Die Gemeinde sieht jedoch im Rahmen ihrer Abwägung den Verlust einiger Altbäume mit den übrigen Belangen und der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung als verträglich an. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. 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 wurde in den Plan aufgenommen.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung berührt. Es wird ein Teil des Grundstückes des Adolph-Kolping-Denkmal überplant. Ein Wiederaufbau erfolgt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort und mit Zustimmung des Grundstückseigentümers, so dass nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

2.7 Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

2.7.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB)

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das zentralörtlich an der Lange Straße gelegene Plangebiet ist durch das Rathaus und die erforderliche Stellplatzfläche großflächig versiegelt.

Das hintere Rathausgrundstück ist z.T. auch für PKW-Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen befestigt, ansonsten parkartig mit ortsbildprägenden Altbäumen und Ziersträuchern, insbesondere Rhododendren bewachsen oder als Scherrasen gepflegt.

Besondere Artenvorkommen sind nicht bekannt.

Allgemein können die Gehölze als Brutstandorte für siedlungstolerante Vogelarten interessant sein. Bruthöhlen waren nach in Augenscheinnahme der Bäume nicht zu erkennen.

In den Altbäumen können durch mögliche abstehende Baumrinden oder Baumspalten potenzielle Quartiersqualitäten als Tagesverstecke für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Artenvielfalt ist nicht erkennbar.

Planungsrechtlich ist bisher die Erhaltungsfestsetzung von 14 Einzelbäumen beachtlich.

Weiterhin werden folgende bisherige Festsetzungen mit folgender *bisher zulässiger Versiegelung* überplant:

Bisherige Festsetzung B-Plan Nr. 15	Fläche	Bisher zul. Versiegelung	
- Fläche für Gemeinbedarf, GRZ 0,5:	4.279 m ²	75%	3.209,25 m ²
- Mischgebiet MI, GRZ 0,6:	1.842 m ²	80%	1.473,60 m ²
- Verkehrsfläche Parkplatz:	903 m ²	100%	903,00 m ²
- Grünfläche mit Erhaltungsgebot:	24 m ²	0%	0,00 m ²
	7.048 m ²		5.585,85 m ²

Die BauNVO gibt hier keine Vorgaben zu zulässigen Dichtewerten von Gemeinbedarfsflächen. Auch in der Kommentierung und den Anwendungshilfen ist angemerkt, dass Festsetzungen des Maß´ der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwingend erforderlich sind. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Die Gemeinde Barßel möchte daher die Festsetzungssystematik des Ursprungsbebauungsplanes weiterführen. Die Festsetzungen des Maß´ der baulichen Nutzung erfolgt daher analog zum Ursprungsplan, lediglich mit geringfügig veränderten Dichtewerten. Die Neuplanung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der GRZ 0,6 lässt somit eine Versiegelung von 60% für hochbauliche Anlagen bzw. von 4.228 m² zu. Die Stellplätze sind wie im Bestand auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet. Hinzukommt eine zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % bis maximal 80% der Gesamtfläche des Grundstücks = 5.638 m².

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird um die zusätzliche zulässige Versiegelung von etwa 50 m² reduziert. Die nunmehr zulässige Beseitigung der Altbäume³ ist als erhebliche

³ Drei bisherige Einzelbaumfestsetzungen werden durch die geplante überbaubare Fläche unmittelbar überlagert. Zwei bisherige Einzelbaumfestsetzungen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der geplanten

Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen zu werten. Potenziell können Brutvogelstandorte und Quartiersqualitäten für Fledermäuse betroffen sein.

Auswirkungen auf Boden und Fläche

Das 0,7 ha große Plangebiet wird bodenkundlich in der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler und der Bodenregion Geest dem Bodentyp Sehr tiefer Podsol-Gley zugeordnet. (LBEK 20204)

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die Siedlungstätigkeit im Ortszentrum von Barßel bzw. durch die großflächige Versiegelung weitgehend überformt.

Die Erhöhung der zulässigen Versiegelung bemisst sich auf eine Fläche von etwa 50 m². Auf Grund der innerörtlichen Lage betrifft diese Versiegelungsoption eine Fläche im Siedlungszusammenhang; ein Verbrauch zusätzlicher freier Landschaft wird nicht begründet.

Die zusätzlich zulässige Neuversiegelung ist mit dem dauerhaften Verlust sämtlicher Bodenfunktionen⁵ verbunden und wird als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden gewertet.

Auswirkungen auf Wasser

Offene Gewässer sind nicht ausgeprägt. Der mittlere Grundwasserhochstand bis Grundwassertiefstand wird mit 7 dm bis 14 dm unter Geländeoberfläche angegeben. (LBEK 2020)

Die vergleichsweise geringfügig zulässige Neuversiegelung lässt gegenüber dem Bestand keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt erkennen.

Auswirkungen auf Klima, Luft

Den Gehölzen ist allgemein eine günstige Wirkung auf das innerörtliche Klima und für die lufthygienische Situation beizumessen.

Die Beseitigung von Gehölzen hat Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet. Je nach betroffenem überlaubten Bereich bzw. betroffenem Grünvolumen bleiben die Auswirkungen auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung beschränkt.

Die hier allgemein für die Beseitigung von Gehölzen vorgesehenen Neupflanzungen begünstigen das Kleinklima und die lufthygienische Situation.⁶

Auswirkungen auf Landschaft/Ortsbild

Prägend ist die innerörtliche Ortslage von Barßel mit dem Rathausgebäude und den PKW-Stellplätzen. Das Ortsbild wird durch die Gehölze und insbesondere durch die ortsbildprägenden Altbäume aufgelockert.

Ein möglicher Verlust der ortsbildprägenden Altbäume wird an dieser Stelle als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Barßel gewertet.

überbaubaren Fläche, so dass im Hinblick auf die nachgeordnete Gebäudeplanung mindestens die Betroffenheit von 5 bisherigen Einzelbaumfestsetzungen zu erwarten ist.

⁴ LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2020): NIBIS Kartenserver, Zugriff 14.05.2020

⁵ Natürliche Funktionen, Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, Nutzungsfunktionen gemäß § 2 BBodSchG

⁶ Vgl.: § 1a Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB.

Auswirkungen auf das Wirkgefüge

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die Eigenart des Ortsbildes. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Darüberhinausgehende besondere Wechselbeziehungen sind im vorliegenden konkreten Einzelfall nicht relevant.

2.7.2 Auswirkungen auf Natura 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Erhebliche Auswirkungen zu den nächsten Natura 2000 – Gebieten⁷ sind auf Grund der Entfernungen ausgeschlossen.

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

Mit dem Planvorhaben werden keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen ausgelöst. Beeinträchtigungen treten nicht auf.

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barßel ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung ausgewiesen. Dies umfasst auch die bebauten Bereiche, wie z. B. das bestehende Rathaus sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche. Eine Einschränkung der hier geschützten Erholungsfunktion ist in Folge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet selbst und dessen näherem Umfeld kommt keine besondere Bedeutung für die Erholungsstruktur der Gemeinde zu.

2.7.4 Auswirkungen auf sonstige Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. Nr. 7 d - j BauGB)

Sach- und Kulturgüter (d)

Besonders geschützte Sach- und Kulturgüter kommen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets nicht vor. Im Nordwesten des Plangebietes reicht mit einer Teilfläche das Adolph-Kolping Denkmal in das Plangebiet hinein. Dieses Denkmal wird mit Zustimmung des Trägers versetzt, so dass das Bauvorhaben in der gewünschten Form realisiert werden kann und der Abstandsbereich zum Denkmal gewahrt werden kann.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (e)

Mit der getroffenen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen wie Stäube, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen. Die bestehenden Entsorgungssysteme auf dem Grundstück sind bereits unter den inhaltlichen Maßgaben der Ursprungsnutzung genehmigt. Sie sind zudem für die Größe des neuen Rathausgebäudes ausreichend dimensioniert.

⁷ FFH-Gebiet Godensholter Tief (EU-Kennzahl 2812-331) 4,2 km östlich und FFH-Gebiet Barger Meer (EU-Kennzahl 2811-331) 5,5 km westlich, FFH-Gebiet Holtgast (EU-Kennzahl 2712-331) 5,5 km nördlich

Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (f)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (g)

Für das Plangebiet sind keine diesbezüglichen Darstellungen getroffen worden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) in der Karte 10 Maßnahmen ist die Fläche Bestandteil des großräumigen Fischotterprogramms des Landes Niedersachsen.

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

Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (h)

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen (i)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Gehölzersatz werden bilanziert und dargelegt.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (j)

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen. Im direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Anlagen und Einrichtungen, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

2.7.5 Eingriffsregelung

Die nunmehr erforderliche und zulässige Beseitigung der Altbäume sowie die zusätzlich zulässige Versiegelung sind mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden und stellen einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz dar.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist die Gemeinde bestrebt, einen weitgehendsten Baumerhalt umzusetzen, der einen dauerhaften Erhalt des jeweiligen Gehölzes ohne unverhältnismäßige Sicherungsmaßnahmen ermöglicht. Maßgeblich sind hierfür die Standfestigkeit (Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde) und zu erwartende Lebensdauer des Baumes.

Zum Vogelschutz bzw. unter Artenschutzaspekten sollen die Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. der Tagesquartierszeiten der Fledermäuse vorgenommen werden.

Soweit der Verlust von bisher festgesetzten Einzelbäumen unvermeidbar ist, sollen die betroffenen Bäume durch geeignete standortgerechte heimische Laubbäume nachgepflanzt werden. Als Pflanzqualitäten sollen Hochstämme (Stammumfang mindestens 18-20) verwendet werden.

Für den mit der Beseitigung von Altbäumen einhergehenden möglichen Verlust von Tagesquartiersqualitäten für Fledermäuse soll im räumlichen Umfeld eine Gruppe von 5 Fledermauskästen aus unterschiedlichen Modellen angebracht werden.⁸

Der unter Beachtung des Vermeidungsgebotes gegebenenfalls verbleibende Eingriff gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

2.7.6 Bericht zur Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Potenziell artenschutzrechtlich relevante Vorkommen

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

In den Altbäumen kann ein Quartierspotenzial für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang 4 der FFH-Richtlinie⁹ erfasst und gehören damit zu den artenschutzrechtlich relevanten streng geschützten Arten.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten werden vor dem Hintergrund der intensiven Flächennutzung bzw. der nivellierten Standortbedingungen ausgeschlossen.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen vorkommende Brutvögel sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten zu legen. (Winterhalbjahr Oktober bis März). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Dies gilt analog für potenzielle Tagesverstecke für Fledermäuse, die in den betreffenden Altbäumen ab etwa Mitte Oktober ausgeschlossen werden können.

⁸ Vgl. z.B. Naturschutzinformationen zu geschützte Arten in NRW, <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6524>
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6510>

⁹ Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG (1992)

Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Es sind Störungen durch den Baubetrieb zu erwarten, die zeitlich auf die Bauphase des geplanten Einzelvorhabens beschränkt bleiben. Ein dann temporäres Ausweichverhalten vorkommender Vogelarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Baubedingte Störungen auf die potenziell vorkommenden Fledermäuse (nachtaktiv) sind nicht zu erwarten.

Nach Fertigstellung des Vorhabens ist mit gegenüber der bisherigen Situation nicht mit einem erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen, so dass eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Für die potenziell betroffenen Brutstätten verbreitet vorkommender, gehölzgebundener Brutvogelarten sind in der unmittelbaren Umgebung großräumig vergleichbare Habitate vorhanden, so dass umfangreiche Ausweichmöglichkeiten bestehen und die ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird.

Für den mit der Beseitigung von Altbäumen einhergehenden möglichen Verlust von Tagesquartiersqualitäten für Fledermäuse soll zur Sicherstellung der ökologischen Funktion im räumlichen Umfeld eine Gruppe von 5 Fledermauskästen aus unterschiedlichen Modellen angebracht werden.

Fazit:

Zusammenfassend sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Planung dauerhaft entgegenstehen.

2.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Belang der Wirtschaft (§ 8 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Durch die Ausweisung eines Baugebiets ist infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

Belang der Land- und Forstwirtschaft (§ 8 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)

Die Planung findet auf einem bereits bebauten Grundstück im Siedlungszusammenhang statt. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft werden hiervon nicht beeinträchtigt.

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

Mit dem Neubau werden die bestehenden Arbeitsplätze nicht beeinträchtigt. Während der Bauphase werden Übergangslösungen für die geschaffen, so dass der ordnungsgemäße Betrieb dieser Einrichtung aufrechterhalten werden kann.

Belang des Post- und Telekommunikationswesens (§ 8 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Belang der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 8 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Die Leitungen können in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht werden. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

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

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen die Leitungsbetreiber der Trinkwasserversorgung regelmäßig darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht nicht. Allerdings können im Zuge der erforderlichen Rohrverlegungsarbeiten häufig Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist in der Ausbauplanung frühzeitig der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu ermitteln, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit der EWE frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen oder erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der bestehenden Erschließungsstraße auf dem Grundstück eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV Brake. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der Ausbauplanung geprüft und umgesetzt. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Barßel ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Hinweise auf Altablagerungen sind dem Landkreis Cloppenburg unverzüglich anzuzeigen.

Die Versorgung der Gemeinde mit sozialer Infrastruktur wird durch Bereitstellung von Seminarräumen verbessert.

Belang der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 8 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

Die Belange „Sicherung von Rohstoffvorkommen“ sind nicht berührt.

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

Das Grundstück ist über die Ammerländer Straße kommend sowie von der Lange Straße aus erschlossen und an das überörtliche Straßenverkehrssystem angebunden.

Der Neubau soll gemäß Wettbewerbsergebnis über mehrere unterschiedlich große Seminarräume verfügen, die auch von externen Personen genutzt werden können. Die damit verbundenen Erschließungsfahrten werden über das Straßennetz abgewickelt. Zur Entlastung des Kreuzungsbereiches Lange Straße/Ammerländer Straße wird eine ergänzende Grundstücksausfahrt einer Breite von 3 m in Richtung Ellerbrooksweg eingerichtet. Nach derzeitigem Sachstand sind ca. 5 Veranstaltungen in der Größenordnung des größten Seminarraumes (< 200 Personen) vorgesehen. Bei einer hypothetischen Aufteilung der Abfahrten von 50% rückwärtig zu 50% an der Lange Straße ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner der Wohngrundstücke.

Die bauordnungsrechtliche Anzahl von Stellplätzen ist im weiteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen wird am Planverfahren beteiligt.

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

Für das Plangebiet und die Absicherung und Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung gibt es keine Aussagen aus sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

2.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung finden sich keine für Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

2.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Siedlungslage und ist weitgehend bebaut. Im Norden schließt sich eine große parkartige Fläche mit einem Altbaumbestand an, die durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Zugänglichkeit des Freiraumes bleibt über die bestehenden Wegeverbindungen erhalten.

Der Gehölzbestand des Plangebietes kann nicht vollständig erhalten werden. Die Gemeinde wird jedoch nur die aufgrund des Bauerfordernisses notwendigen Gehölze roden. Dieses ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Für die gerodeten Gehölze wird ein adäquater Ersatz erfolgen.

Die Belange werden von der Planung berührt jedoch nicht negativ betroffen.

2.15 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet die Gemeinde Barßel auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

2.16 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Cloppenburg hat Hinweise und Anregungen zu den Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche, der Ausdehnung, dem Konkretheitsgrad sowie den Nutzungszwecken gegeben. Zudem seien die Stellplätze im Plan festzusetzen.

Hinsichtlich des Naturschutzes wurde eine Anpflanzung weiterer Bäume als Ersatz für die Fällung der Bäume im Bestand angeregt.

Auf das Erfordernis der Abstimmung weiterer Maßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen.

Der Ein- und Ausfahrtbereich ist im Bereich zur öffentlichen Straße mit einem Sichtdreieck zu kennzeichnen.

Abwägung:

Die Gemeinde Barßel hat drei übergeordnete aber dennoch konkrete Nutzungen angegeben, die alle innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche realisieren werden. Der Architektenentwurf ist hinreichend konkret, so dass auch die Nennung der Nutzungen alle innerhalb des Planes übernommen wurden. Die verschiedenen Nutzungen sind verträglich miteinander und stehen unter dem „Dach“ der Gemeinnutzung für den Bürger zur Verfügung.

Die Gemeinde verzichtet auf die Zuordnung der Stellplätze (keine Hauptnutzung) im Plan, da sich bereits durch die Definition der Baugrenze diese Fläche ergibt.

Die Gemeinde Barßel wird im Zuge der Realisierung des Rathausneubaus weitere Gehölze in der Planumgebung vorsehen.

Das Sichtdreieck wird in die Planunterlagen ergänzt.

Die Ammerländer Wasseracht und der OOWV weisen auf die Bestandssituation und das Erfordernis der schadlosen Oberflächenentwässerung hin.

Abwägung:

Es handelt sich bei der Planung um eine Planung im Bestand mit einer geringen Nachverdichtung. Die erforderlichen Nachweise der schadlosen Oberflächenentwässerung werden geführt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf das erforderliche Sichtdreieck an Zufahrten hin. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Abwägung:

Das Sichtdreieck sowie der Hinweis zu den Entschädigungsansprüchen werden in die Planung ergänzt.

2.17 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes. Seitens der Bürger*innen wurden keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Sicherung und zur Ordnung der vorhandenen Nutzungen aber auch zur Ergänzung mit weiteren öffentlichen Nutzungen (Bürgerhaus, Touristeninformation, Seminarräume) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf Verwaltung mit der besonderen Zweckbestimmung „Rathaus, Bürgerhaus, Touristeninformation“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist die Ansiedlung der genannten Nutzung zulässig und sichert den Standort im Zentrum von Barßel für die öffentliche Verwaltung sowie weiteren öffentlichen Nutzungen. Diese Fläche überplant die ursprünglichen Festsetzungen des Parkplatzes sowie einer Teilfläche des westlich angrenzenden Mischgebietes. Das hier vorhandene Gebäude der AWO ist abgängig und wird für die Neuplanung abgerissen.

Um die bestehende und geplante städtebauliche Struktur an dieser Stelle auch weiterhin zu erhalten, werden die Nutzungsbeschränkungen aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes in Form von Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze in die aktuelle Planung nicht übernommen. Diese Gehölze sind vor Ort vorhanden und wirken insbesondere im Zusammenhang mit der benachbarten Grünfläche als räumliche Begrenzung zum Siedlungsbereich. Aufgrund der vergrößerten Grundfläche des Neubaus können nicht alle Bäume erhalten werden. Die Gemeinde prüft im weiteren Verfahren den weitgehenden Erhalt von Einzelbäumen.

Die BauNVO gibt hier keine Vorgaben zu zulässigen Dichtewerten von Gemeinbedarfsflächen. Auch in der Kommentierung und den Anwendungshilfen ist angemerkt, dass Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwingend erforderlich sind. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Die Gemeinde Barßel möchte daher die Festsetzungssystematik des Ursprungsbe-

bauungsplanes weiterführen. Die Stellplätze sind, wie im Ursprungsplan auch, außerhalb der Baugrenzen angeordnet. Die städtebaulich räumliche Wirkung des Gebäudes wird durch die Baugrenzen verdeutlicht.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Dabei wird die Grundflächenzahl geringfügig von 0,5 auf 0,6 angehoben und die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, um einen modernen und funktionalen Neubau zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine städtebaulich relevante Maßstäblichkeit der hochbaulichen Anlagen mit der Anzahl der Vollgeschosse als ausreichend erachtet wird.

3.2 Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise wird gemäß den Vorgaben des Wettbewerbsentwurfes mit abweichend definiert, da der Gebäudekörper länger als 50 m sein wird.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird, den Zielen dieses Bebauungsplans entsprechend, die angestrebte Anordnung der Gebäude und deren Ausdehnung eindeutig bestimmt und gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Klarstellung erreicht, mit der die bereits vorhandenen Baurechte eindeutig geregelt werden. Die Baugrenzen werden gemäß den Vorgaben des architektonischen Entwurfes, sh. Anhang, mit ein wenig Spielraum festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, die neuesten bautechnischen Vorgaben (Vorgaben zum Klimaschutz) zu realisieren. Bei oberirdischen Gebäuden sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu beachten. Die Gemeinde hält an der Festsetzung der Baugrenze fest, um so auch für den Außenstehenden die mögliche Kubatur des Gebäudes aufzuzeigen. Die Baugrenzen orientieren sich an dieser Planung und werden zugleich etwas weitreichender gefasst, um bei späteren hochbaulichen Ergänzungsbauten keine Planänderung hervorzurufen.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Gemeinde Barßel verzichtet auf die Festsetzung von ortsbildprägenden Einzelbäumen. Für den Neubau müssen im heutigen Nahbereich zum Altgebäude einige Bäume gefällt werden, für die gemäß den Regelungen der Eingriffsregelung ein Ersatz geleistet wird. Dennoch sieht die Gemeinde sich in der Pflicht die verbliebenden Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Das setzt auch eine Regelung zum Umgang mit dem Kronentraufbereich voraus.

Sollten Stellplätze im Kronentraufbereich hergestellt werden müssen, so sind diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten.

3.4 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 des Landkreises Cloppenburg, Tel.: 04471/15-0 oder dem

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.

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.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Oberflächenentwässerung

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer muss ein wasserrechtlicher Antrag gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht werden. Die Berechnung von Versickerungsanlagen muss nach dem DWA-Arbeitsblatt AI38 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) erfolgen. Die Dimensionierung von Stauräumen auf dem Grundstück muss gemäß dem vereinfachten Verfahren mit dem Arbeitsblatt der DWA A- 117 erfolgen. Der Nachweis ist nach dem Merkblatt M 153 der DWA zu führen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind bei Bau- und Abbrucharbeiten vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person Kontrollen durchzuführen. Besteht eine Funktion als ständige Fortpflanzungs- und Ruhestätte (z.B. von Schwalben, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen), ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Brut- oder Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlassen des Balz- oder Zwischenquartiers), und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z.B. Nisthilfen, Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (ceff-Maßnahme). Das Ergebnis der Kontrolle ist zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten zu dokumentieren.

Ersatzansprüche Straßenbaulast

Von der L 829 und L 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4 Ergänzende Angaben

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.048 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	7.048 m ²

4.2 Daten zum Verfahrensablauf

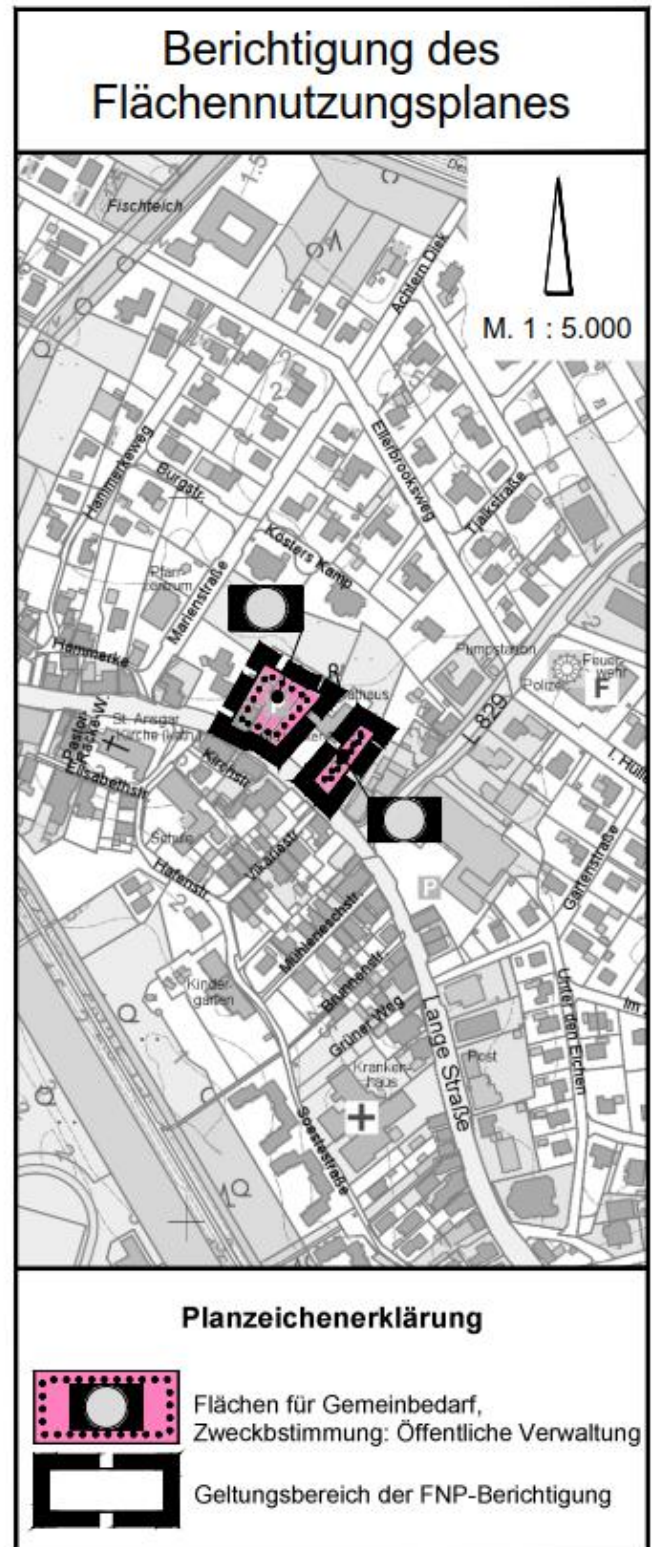
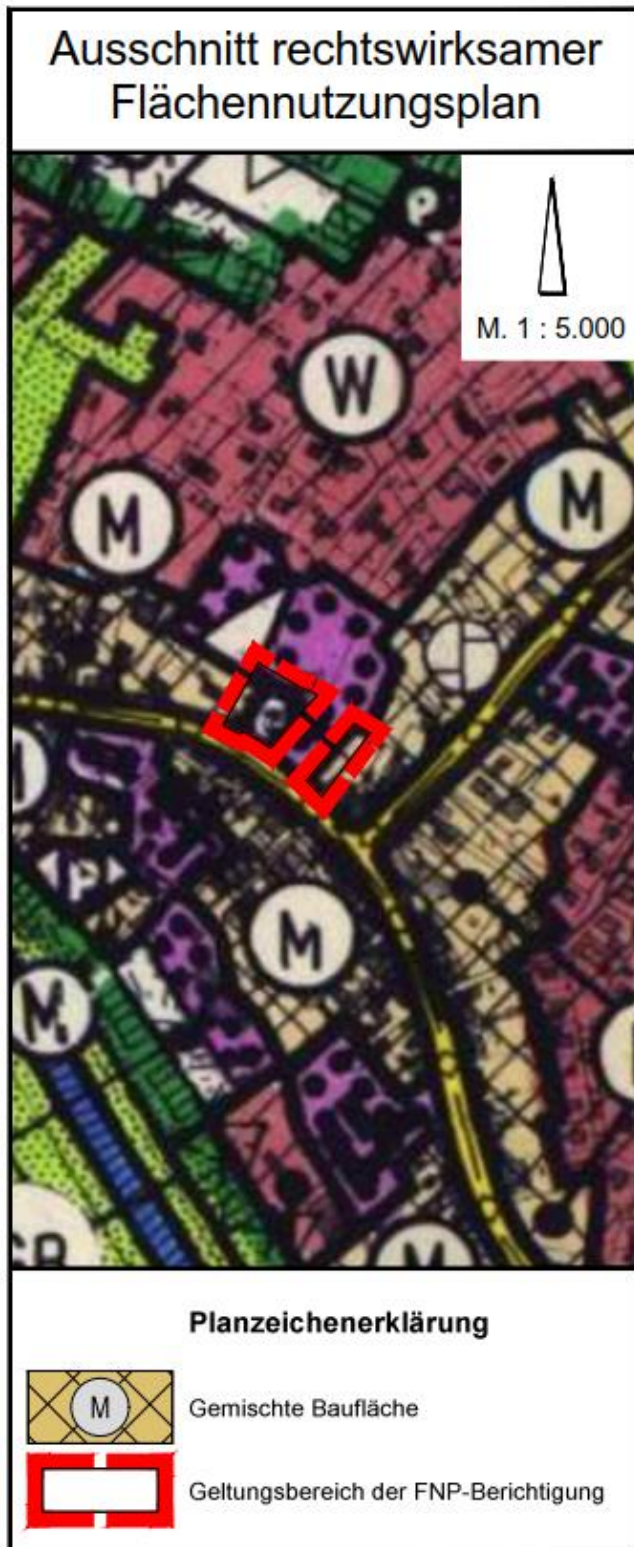
Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.09.2020
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den Verwaltungsausschuss	27.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	31.12.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	10.01.2022 – 11.02.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	05.01.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Barßel	30.03.2022

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Barßel (Beim Rathaus)“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

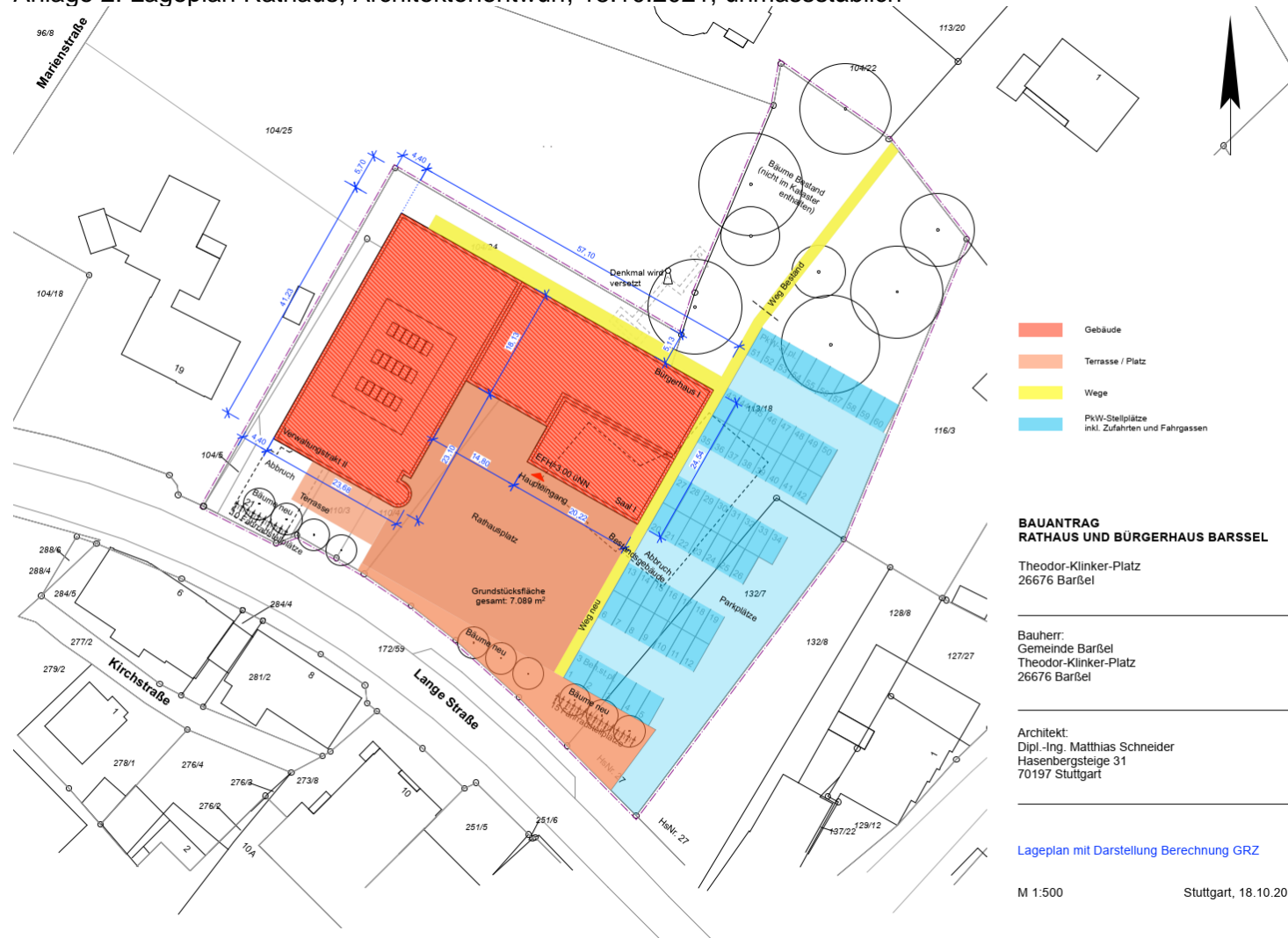
Barßel, den

Bürgermeister

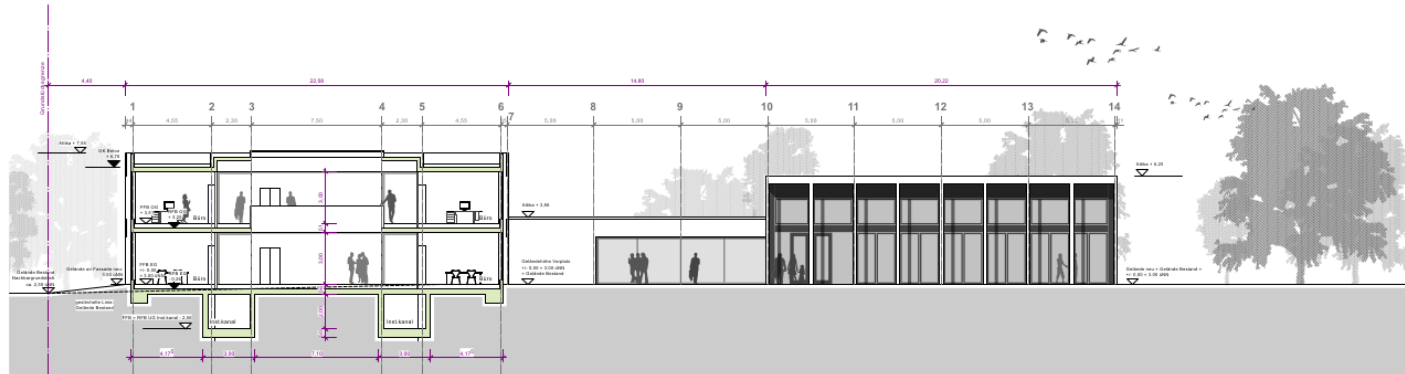
Anlage 1: Berichtigung Flächennutzungsplan



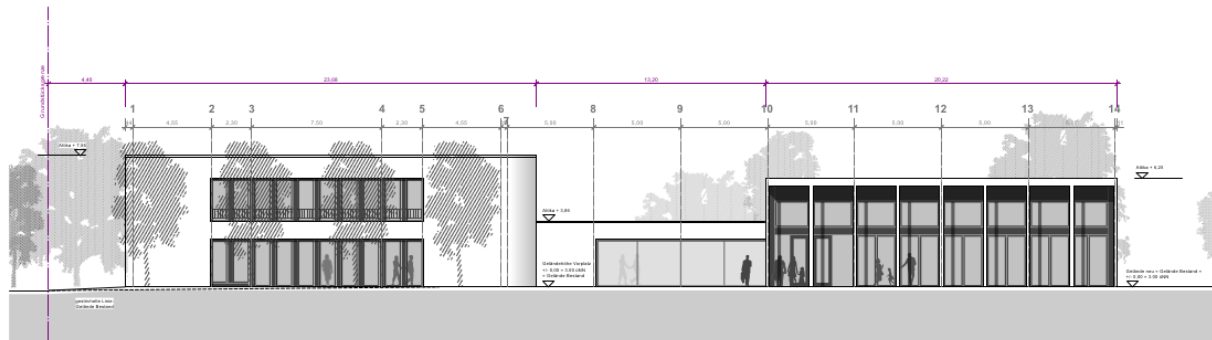
Anlage 2: Lageplan Rathaus, Architektenentwurf, 18.10.2021, unmassstäblich



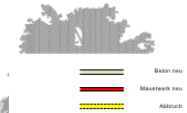
Anlage 3: Ansichten, verschiedene, 18.10.2021



Schnitt A - A / Verwaltung + Teilansicht Süd



Ansicht Süd

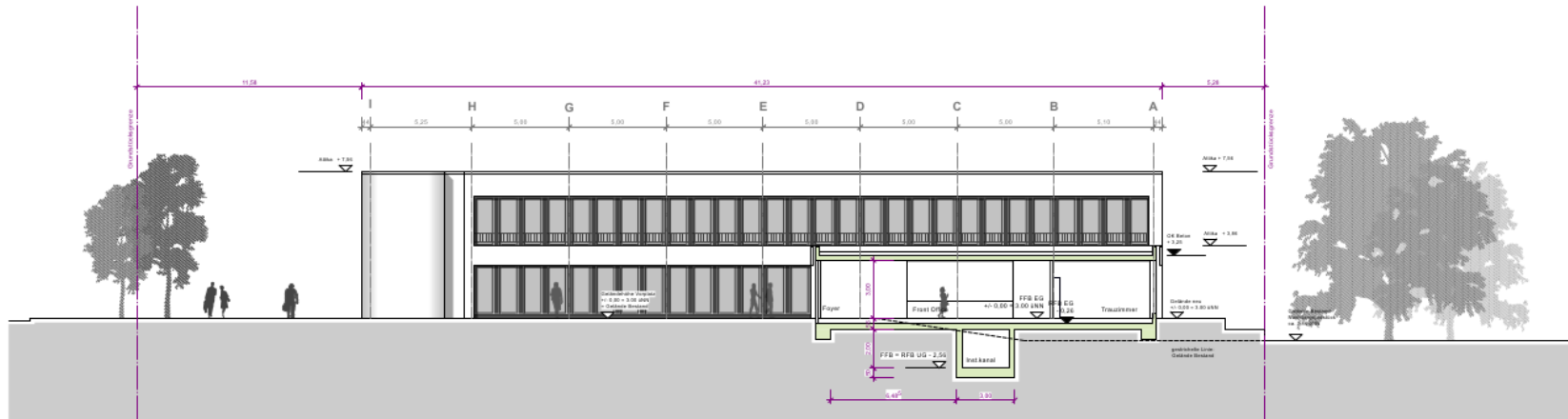


BAUANTRAG
RATHAUS UND BÜRGERHAUS BARßEL
Theodor-Körner-Platz
26676 Barßel

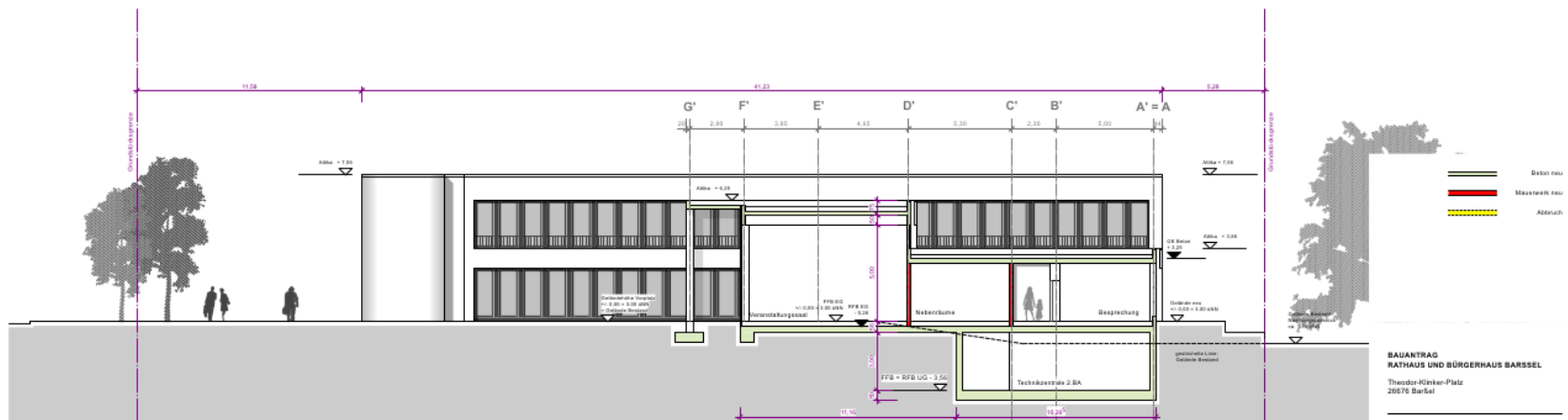
Baufahrer:
Gemeinde Barßel
Theodor-Körner-Platz
26676 Barßel

Architekt:
Dipl.-Ing. Matthias Schneider
Hansenbergstraße 31
70197 Stuttgart

Schnitt A-A, Ansicht Süd
M 1:100 Stuttgart, 18.10.2021



Schnitt B - B Foyer / Ansicht Ost Verwaltung



Schnitt C - C Bürgersaal / Ansicht Ost Verwaltung

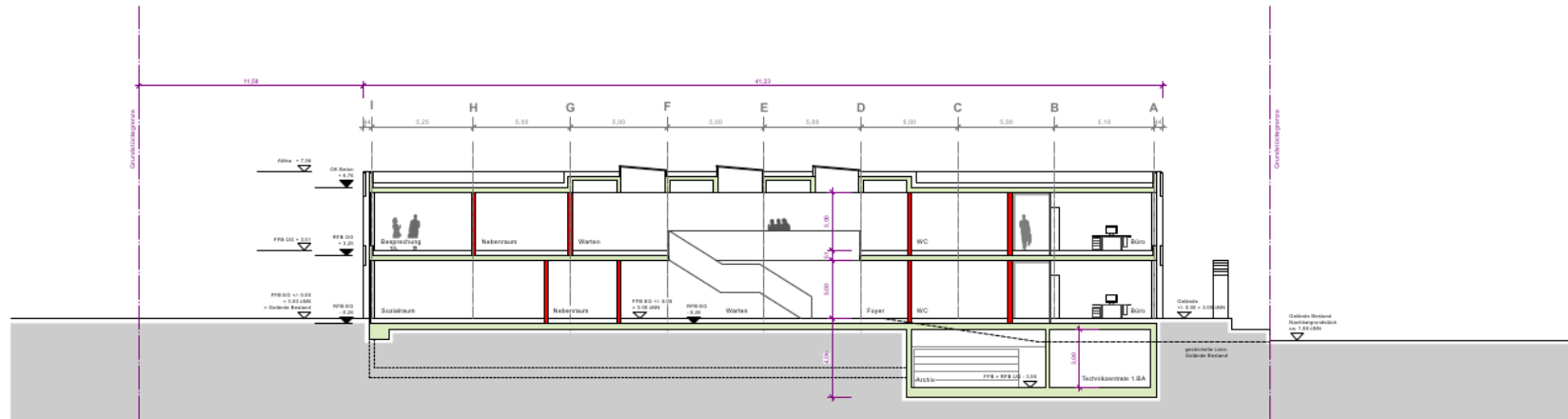
- Beton neu
- Mauerwerk neu
- Abruch

BAUANTRAG
RATHAUS UND BÜRGERHAUS BARBEL
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

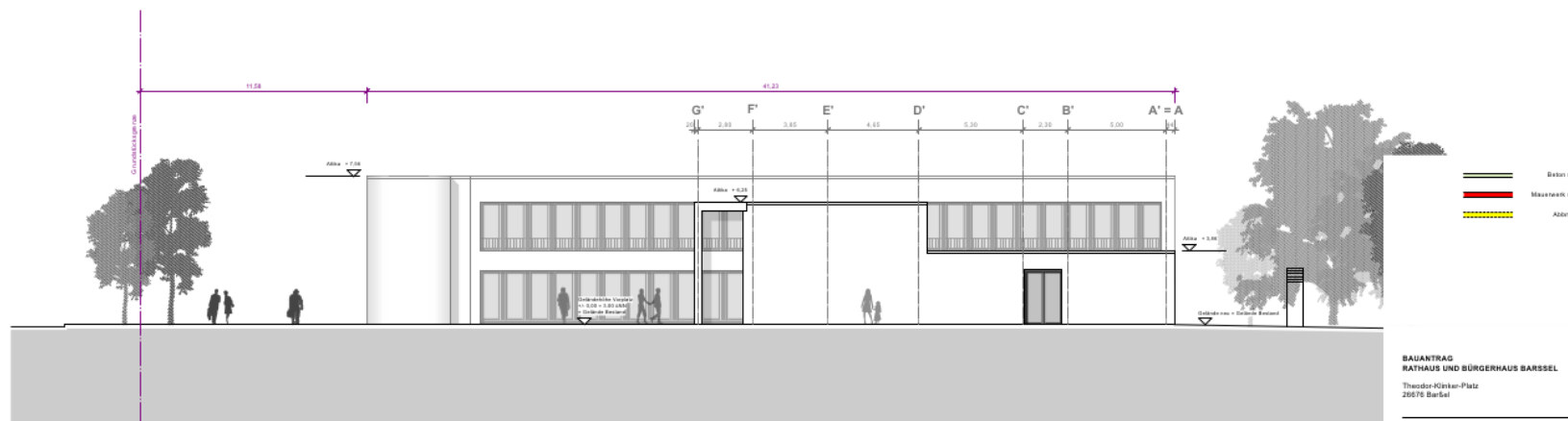
Bauherr:
Gemeinde Barbel
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

Architekt:
Dipl.-Ing. Matthias Schneider
Häselbergstraße 31
70157 Stuttgart

Schnitte B-B und C-C, Teilansicht Ost



Schnitt D - D Längsschnitt Verwaltung



Ansicht Ost

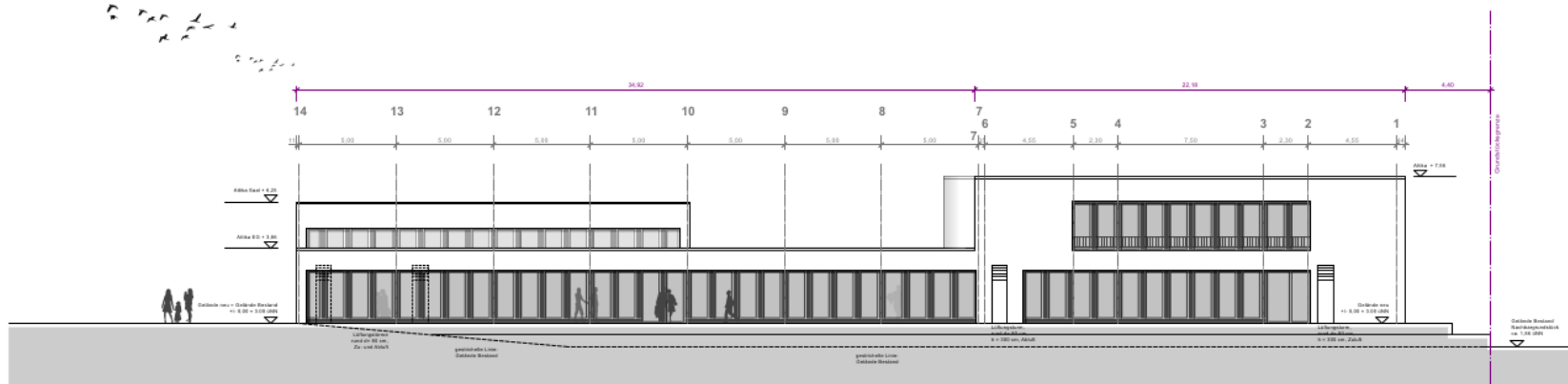
BAUANTRAG
RATHAUS UND BÜRGERHAUS BARBEL
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

Bauherr:
Gemeinde Barbel
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

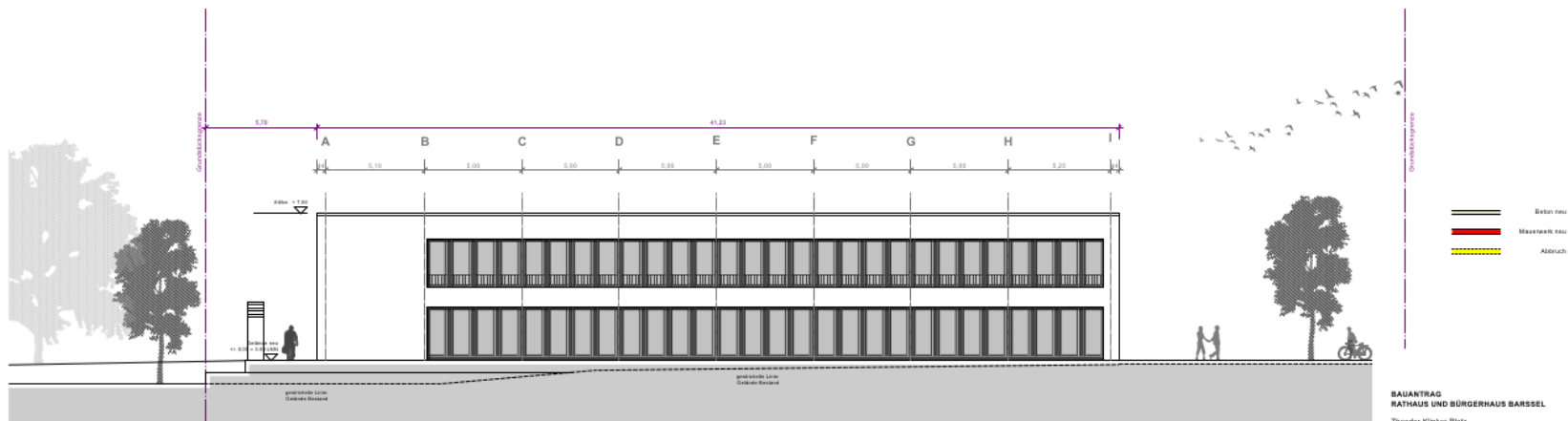
Architekt:
Dipl.-Ing. Matthias Schneider
Häsel-Kampffgasse 31
70157 Stuttgart

Schnitt D-D und Ansicht Ost

M 1:100 Stuttgart, 18.10.2021



Ansicht Nord



Ansicht West Verwaltung

BAUANTRAG
RATHAUS UND BÜRGERHAUS BARBEL
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

Bauherr:
Gemeinde Barbel
Theodor-Körner-Platz
20676 Barbel

Architekt:
Dipl.-Ing. Matthias Schneider
Häselbergstraße 31
70157 Stuttgart

Ansichten Nord und West

M 1:100 Stuttgart, 18.10.2021