

# Gemeinde Barbel

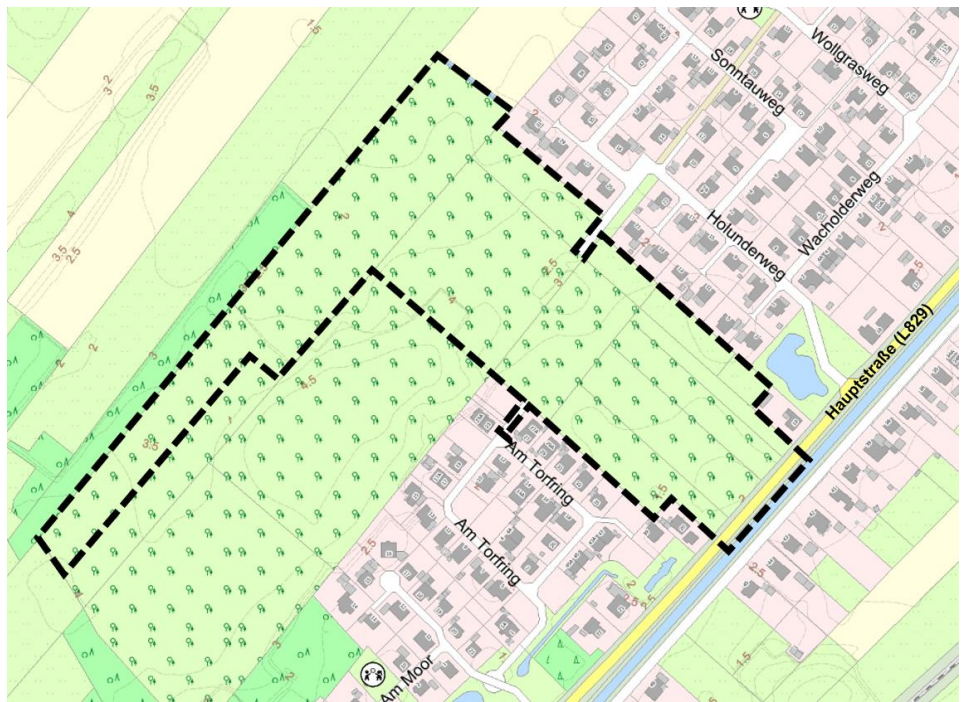
Landkreis Cloppenburg



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO  
Im Parallelverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele, Abwägung der berührten Belange.....	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	10
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	12
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	20
3.9	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	23
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	24
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	25
3.12	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	25
3.13	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.....	27
3.14	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	27
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	28
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen .....	28
4.2	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung.....	33
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	35
6	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung.....	36

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

#### Anlass

Von einem Vorhabenträger wurde das Interesse der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer bislang als Baumschule genutzten Fläche an die Gemeinde herangetragen. Das Areal liegt an der *Hauptstraße* im Gemeindeteil Barßelermoor. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind bebaut und als Wohngebiete in langjähriger Nutzung.

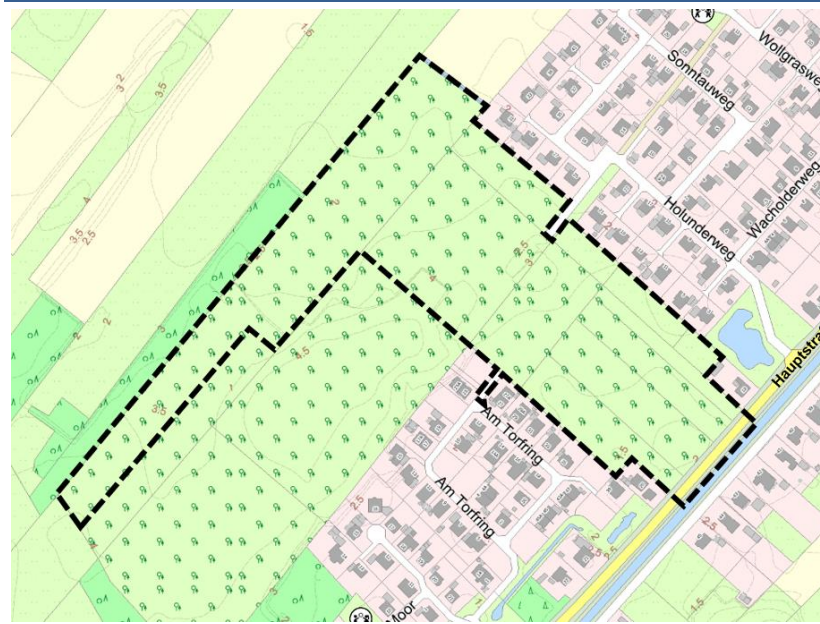
In der Gemeinde Barßel wurden in den vergangenen Jahren vielzählige Wohnbauvorhaben planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Bei allen Planungen gab es eine sehr große Nachfrage, die sich bis heute fortsetzt. Das Vorhaben trägt dazu bei, dieser konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde über alle Gemeindeteile hinweg zu begegnen und Flächenpotentiale in gut erschlossenen Bereichen zu aktivieren. Das Plangebiet liegt mit etwa 1,5–2 km Entfernung nah zum Ortskern. Soziale, kulturelle und gesundheitliche Angebote wie auch die Nahversorgung können auf kurzen Wegen erreicht werden. Die Gemeinde unterstützt daher den Entwicklungsvorschlag und beabsichtigt den planungsrechtlichen Lückenschluss zwischen den Wohnbauanlagen an der *Hauptstraße*.

Ziel	Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung des Gemeindeteils BarBelermoor. Mit einer neuen Zufahrt von der <i>Hauptstraße</i> soll das Areal zwischen den Wohnbaulagen <i>Am Torfring</i> und dem <i>Holunderweg</i> erschlossen werden. Zu den Nachbargebieten werden ergänzend Querverbindungen vorgesehen. Die zulässige Bebauung soll sich stark an den Festsetzungen des benachbarten Plans orientieren. Für Teilflächen in der Nähe der <i>Hauptstraße</i> wird eine leicht erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit (bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude) vorgesehen, um eine Durchmischung des Gebiets zu fördern und das Angebot unterschiedlicher Wohnbauformen in der Gemeinde zu erweitern. Die Belange der Regenrückhaltung werden in Form von Regenrückhaltebereichen innerhalb öffentlicher Grünflächen berücksichtigt. Die erforderliche Kompensation wird gebietsnah auf einer im Nordwesten gelegenen Fläche vorgesehen.
Planerfordernis	Für die überplante Fläche liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist aktuell dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können. Da der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde den Bereich nur zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche darstellt, wird auch dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 "BarBelermoor – Hauptstraße" im Parallelverfahren mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 26.08.2020 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde BarBel gefasst. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 04.10.2021 um den Bereich der Kompensationsflächen erweitert. Mit Beschluss vom 30.03.2022 (Rat) wurde eine zweite Erweiterung um eine Gehölzfläche im Norden vorgenommen, die ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt wird.
Lage / Größe	Das Plangebiet im Gemeindeteil BarBelermoor. Es wird über die <i>Hauptstraße</i> erschlossen, die in Richtung Norden zum Ortskern der Gemeinde und in Richtung Süden in den Gemeindeteil Elisabethfehn-West führt.
Geltungsbereich	Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung BarBel und begrenzt sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"><li>• im Nordwesten entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 322/3;</li><li>• im Nordosten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 321/5, der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 615, der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 616, 617, 579, der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 630, der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 620, 621, 624, 625, 583, 626 und 627, das Flurstück Nr. 411 kreuzend sowie an dessen südwestlicher Grenze und in Verlängerung dieser Achse die <i>Hauptstraße</i> (Flurstück 412/11) kreuzend;</li><li>• im Südosten entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 413/15 (BarBeler Kanal);</li><li>• im Südwesten das Flurstück 412/11 (<i>Hauptstraße</i>) kreuzend, entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 403, der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 402/19, 402/20, 402/21, 402/22, 402/23, 402/24, der nordöstlichen sowie der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 402/25, das Flurstück 402/37 querend, entlang der südöstlichen Grenze der Flurstücke 402/39 und 402/38, der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks 402/3, der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 359/18 sowie innerhalb des Flurstücks 321/4.</li></ul>

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

321/4 (tlw.), 359/18 (tlw.), 402/37, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 (tlw.), 412/11 (tlw.), 618.

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

Kartengrundlage: LGLN 2021

#### 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 unmittelbar an den Siedlungsbereich der Gemeinde anschließt, berücksichtigt.

Bezüglich des Grundsatzes der Raumordnung „Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden.“ (3.1.1.-05) wird auf Kapitel 3.7 verwiesen.

#### 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. Alle in jüngerer Zeit entwickelten Bauflächen wurden innerhalb kurzer Zeit fast vollständig entwickelt und veräußert. Baugrundstücke können nur sehr begrenzt angeboten werden. Die der Gemeinde bekannte Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

Das gesamte Gemeindegebiet Barbels wird als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Da dieses raumordnerische Ziel jedoch flächendeckend für Barbel gilt, steht die Planung eines Wohngebietes dem nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet selbst im Gemeindeteil Barbelermoor werden keine weiteren spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen.

Das RROP sieht für Siedlungsbereiche eine Einbindung mit Gehölzpflanzungen in die freie Landschaft vor. Die Ausbildung eines Siedlungsrandes wird mit der Festsetzung eines großflächigen Areals für die Entwicklung naturnaher Vegetation (Kompensationsfläche in Angliederung an hochwertige Bestandsstrukturen) entlang der nordwestlichen Grenze zur freien Landschaft hin berücksichtigt.

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 zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Nur der Bereich entlang der *Hauptstraße* weist eine Darstellung als Wohnbaufläche auf.

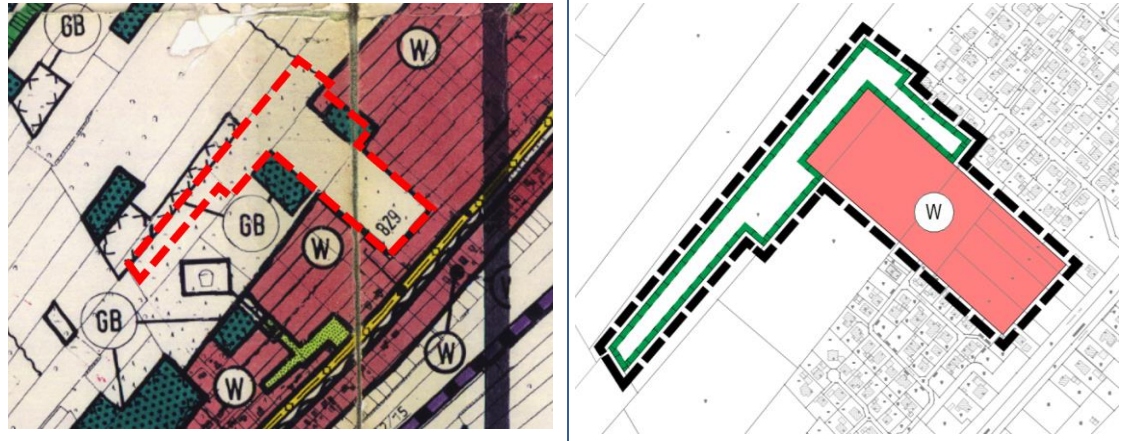
1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

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



Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern und zukünftig weitgehend als Wohnbaufläche darzustellen. Ergänzt wird die Planung durch die Darstellung einer größeren randlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel und der geplanten 45. Änderung



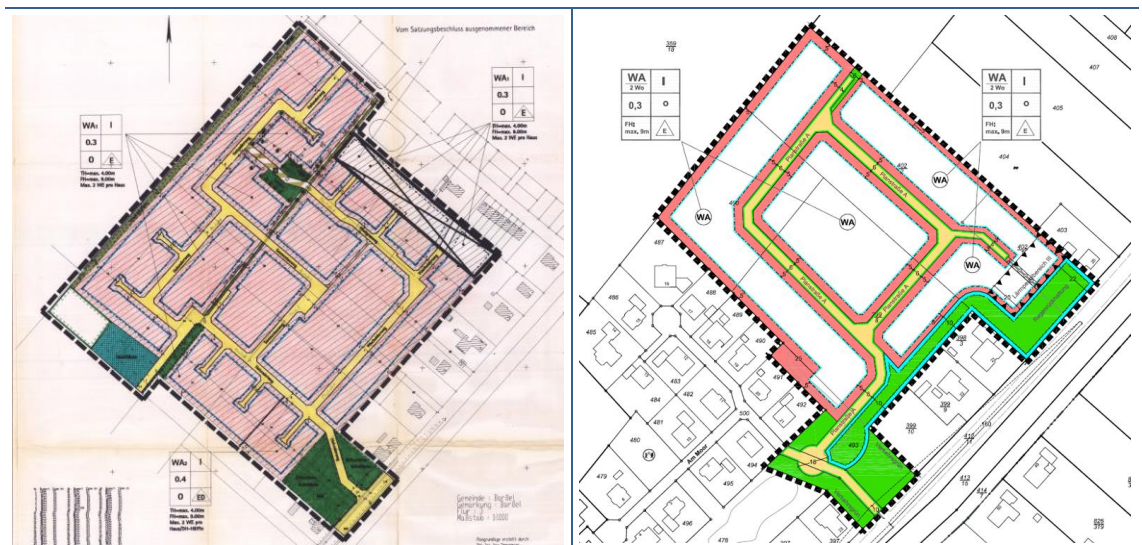
Gültiges  
Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr.68 „Barßelermoor I (Am Kanal)“ aus dem Jahr 1999, südlich der Bebauungsplan Nr. 88 „Barßelermoor – Hauptstraße (nördl. Am Moor)“ aus dem Jahr 2013 an das Plangebiet an. Beide Pläne setzen allgemeine Wohngebiete (WA) fest, überwiegend mit einer zulässigen GRZ von 0,3, maximal einem Vollgeschoss (I) und einer offenen Bebauung in Form von Einzelhäusern. Auf einer kleinen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 68 sind bei einer GRZ von 0,4 auch Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist in beiden Gebieten auf maximal zwei beschränkt. Gebäude dürfen Firsthöhen von bis zu 9,0 m aufweisen, im nördlichen Plangebiet ist zudem auch die Traufhöhe auf maximal 4,0 m beschränkt. Beide Pläne sehen Flächen für die Regenrückhaltung vor, die auf den Flächen an der *Hauptstraße* angeordnet sind. Im Norden wird zudem eine Waldfläche bzw. eine Fläche für weitere Gehölzanzpflanzungen planungsrechtlich gesichert. Beide Pläne sehen in Richtung des neuen Plangebiets eine Anbindungsmöglichkeit über eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Im B-Plan Nr. 88 ist ein Teil dieses Anbindungsbereichs als Verkehrsgrün festgesetzt.

Abb. 3 In Nachbarschaft des Plangebiets gelegene Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 88



### 3 Planziele, Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der *Hauptstraße* und des *Barbeler Kanals* und wird aktuell als Baumschule genutzt. Die als Baumschule genutzte Fläche setzt sich südwestlich an das Plangebiet angrenzend fort. Im Norden und Süden grenzen Wohngebiete mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung an. Im Nordwesten reicht das Plangebiet bis an den Siedlungsrand des Gemeindeteils heran. Hier liegen große Grünlandflächen.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2021

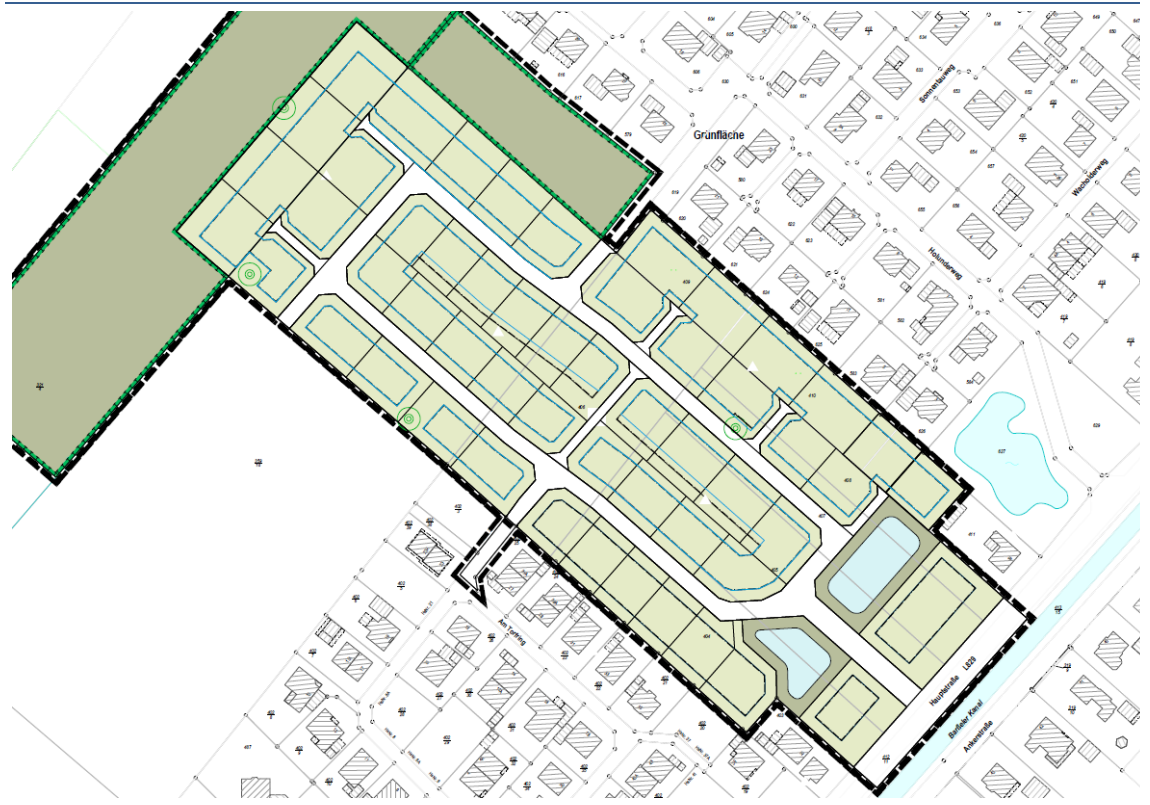
Planung

Die Planung sieht vor, zwischen den Wohnlagen *Am Torfring* und dem *Holunderweg* ein neues Wohngebiet zu schaffen. Die Zufahrt soll im Bereich der heutigen Zuwegung zum Baumschulgelände in Form einer neuen Erschließungsstraße angelegt werden. Zudem ist ein Anschluss an die beiden Nachbargebiete vorgesehen. Dem Plangebiet kommt so eine verbindende Funktion zwischen den Bestandslagen zu. Das Gebiet stellt den Lückenschluss der Bebauung entlang der *Hauptstraße* dar.

Beabsichtigt ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an den Bestandsgebieten orientieren. Auf den der *Hauptstraße* am nächsten gelegenen Bauf lächen werden leicht verdichtete Wohnbauflächen vorgesehen (bis zu 5 Wohneinheiten), um ein breiteres Angebot unterschiedlicher Bebauungstypen zu ermöglichen. Die Regenrückhaltung wird nahe der *Hauptstraße*, im Gegensatz zu den angrenzenden Gebieten jedoch in „zweiter Reihe“ vorgesehen. Das Wasser kann von hier auf kurzen Wegen der Vorflut, dem Barbeler Kanal, zugeleitet werden.



Abb. 5 Parzellierungsvorschlag



Der Parzellierungsvorschlag ist nicht Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen, sondern dient einer Einschätzung über die bauliche Nutzbarkeit des Gebiets. Bei ortsüblicher Parzellierung für Einzel- und Doppelhäuser können rd. 51 Baugrundstücke entstehen. Zudem sind zwei größere Bauflächen für Mehrparteienhäuser vorgesehen, auf denen entsprechend der Festsetzungen insgesamt bis zu 14 Wohnungen (200 m<sup>2</sup> Grundstück/Wohnung) in Gebäuden mit jeweils maximal 5 Wohnungen realisiert werden können.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 108

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der techn. Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 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, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange einer Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

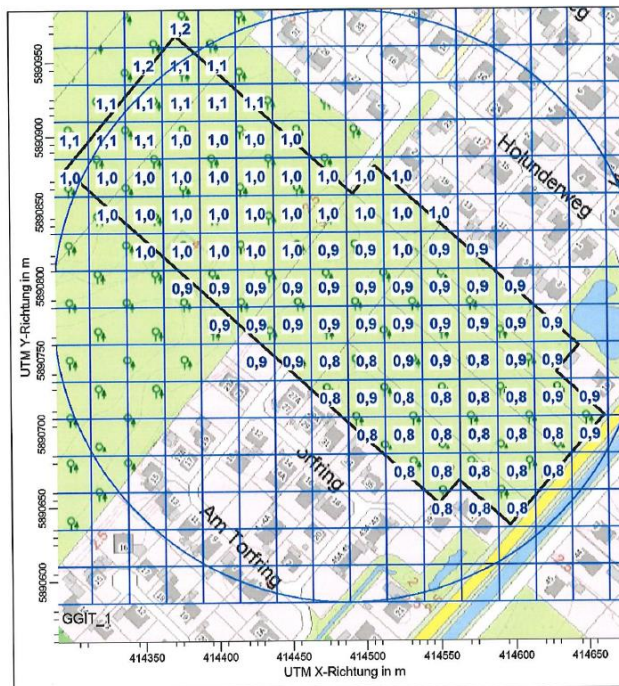
### 3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen -  
Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Im Nordwesten reichen Grünland- und Ackerflächen bis an das Plangebiet heran. Im weiteren Umfeld finden sich landwirtschaftliche Betriebe. 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. 7 Ermittelte Geruchsmissionen innerhalb des Änderungsbereichs in Prozent der Jahresstunden



Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet findet sich nur ein tierhaltender Betrieb (östlich gelegen), nördlich befindet sich eine weitere Anlage, die jedoch mehr als 600 m entfernt liegt und keinen relevanten Einfluss auf den Geltungsbereich hat.

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 1,2% 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. Es ist zu prüfen, ob aufgrund der Verkehrsmengen der Straße erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf den Bereich einwirken. Bei Bedarf sind Maßnahmen vorzusehen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf die zukünftigen Bewohner\*innen auszuschließen. 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 angesetzt. Danach sind gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

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

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: B-Plan Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“, hier: Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen nach Maßgabe der GIRL, 10.03.2021

4 Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Jacobs: Lärmschutzgutachten Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Barbelermoor Hauptstraße“ in 26676 Barbel, 20.09.2021



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 (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

Aktuell liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt. Als zulässige Geschwindigkeit werden max. 70 km/h angesetzt. Zwar ist die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis und der Straßenbauverwaltung, um die Ortsdurchfahrt zu verlegen und ggf. im Anschluss eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h herzustellen. Da jedoch nicht abgesehen werden kann, bis zu welchem Zeitpunkt eine Reduzierung der Geschwindigkeiten rechtssicher umsetzbar ist, wird hier der schalltechnisch ungünstigere Fall angenommen. Die mit diesen Werten vorgenommene Berechnung zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Orientierungswerte für eine WA-Einstufung in Teilbereichen tags und nachts überschritten werden. Es sind deshalb aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand sind in der Örtlichkeit nicht geeignet, um die Belange des Immissionsschutzes sicherzustellen. Das Plangebiet soll, wie die benachbarten Bereiche, als Wohnbaufläche entwickelt werden. Entlang der Hauptstraße ist die Ausbildung einer leicht verdichteten Bebauung vorgesehen. An der Straße bestehen heute keine Lärmschutzeinrichtungen, so dass die angrenzende Bebauung aus dem Straßenraum durchgehen wahrnehmbar ist. Diese Wahrnehmbarkeit soll beibehalten und nicht durch eine Einzelmaßnahme auf einem kurzen Abschnitt unterbrochen werden. Daher 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. Die schalltechnische Untersuchung ermittelt den maßgeblichen, rechnerisch ungünstigsten Fall, um daraus die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten. Es werden Lärmpegelbereiche gebildet, in denen gestaffelt passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen sind. Danach sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis V zu berücksichtigen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, die Lärmpegelbereiche sind zeichnerisch in den Plan aufgenommen.

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 V ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur zur L829) sind ergänzend schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, die ebenfalls die erforderlichen Schalldämm-Maße einhalten. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu der Beurteilung, dass in den Bereichen, die als Lärmpegelbereich II-V ausgewiesen sind, zum Schutz vor erheblichen Immissionen Außenwohnbereiche 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 WA2 ist die Errichtung solcher Wände aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Der gut einsehbare Bereich soll zur Straße attraktive, begrünte Gartenräume ausbilden. Massive bauliche Einfassungen von Außenwohnbereichen stehen diesem Ziel entgegen. Die Gemeinde schließt daher im WA2 Außenwohnbereiche auf den Gebäudesüdseiten gegenüber der Hauptstraße 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) aus schalltechnischer Sicht umsetzen.

Mit Schreiben vom 14.02.2022 weist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr darauf hin, dass von der Landesstraße 829 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den getroffenen Festsetzungen gesichert.

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

#### § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebiete in den unterschiedlichen Gemeindeteilen entwickelt. Sowohl für die Flächen, die von der Gemeinde selbst vermarktet wurden, als auch die privater Vorhabenträger, bestand eine hohe Nachfrage, die das Angebot weiterhin überstieg. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, weitere Wohnbaupotentiale zu aktivieren und geeignete Flächen einer Entwicklung zuzuführen. Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Barbelermoor, zwischen dem Ortskern Barbels und dem Gemeindeteil Elisabethfehn an der *Hauptstraße*. Die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen befinden sich schon heute in wohnbaulicher Nutzung. Das Gebiet ist für eine Fortführung der Wohnbauentwicklung günstig gelegen. Das gesamte Gemeindegebiet kann auf kurzen Wegen erreicht werden.

Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde Barbel dar. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen.

Um darüber hinaus auch andere Wohnangebote zu schaffen, sieht der Bebauungsplan vor, auf Flächen im südöstlichen Plangebiet Bauvorhaben mit bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude zuzulassen. Es dürfen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Pro Wohnung in diesem Gebiet sind 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzuhalten, um einer übermäßigen und ortsuntypischen Verdichtung vorzubeugen. Das Angebot an Wohnnutzungen wird damit um ein Segment erweitert, das sowohl in Form von Miet- als auch Eigentumswohnungen realisiert werden kann. Genauere Vorgaben hierzu trifft der Plan nicht. Ergänzend zu den tradierten Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken werden so auch weitere Zielgruppen angesprochen.

Darüber hinaus sind mit der gewählten Erschließung variable Grundstückszuschnitte möglich, was ebenfalls eine nachfragegerechte und auf unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen abgestimmte Entwicklung unterstützt. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind in der Planung berücksichtigt.

### 3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Der Ortskern der Gemeinde liegt etwa zwei Kilometer nordöstlich des Plangebiets und kann über die *Hauptstraße* angefahren werden. Alle Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens, medizinische Einrichtungen und Bildungsangebote der Gemeinde sind damit gut und auf kurzen Wegen zu erreichen. Einzelhandelsangebote stellen die Nahversorgung sicher. Im etwa 1 km südwestlich gelegenen Ortsteil Elisabethfehn finden sich in der *Rosenstraße* ebenfalls ein Kindergarten und die Grundschule Elisabethfehn.

Dem Parzellierungsvorschlag (siehe Kapitel 2) nach werden im Gebiet voraussichtlich etwa 51 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen entstehen. Innerhalb der Bauflächen für die Mehrparteienhäuser können mit der Festsetzung von 200 m<sup>2</sup> vorzuhaltender Grundstücksfläche je Wohnung bis zu 14 Wohnungen in Gebäuden mit jeweils höchstens 5 Wohnungen entstehen (z. B. 2x5 Wohnungen und 1x4 Wohnungen, die Baufelder der WA2 sind etwa 1.110 m<sup>2</sup> bzw. 1.980 m<sup>2</sup> groß). Somit sind in einer Maximalbetrachtung im Plangebiet bis zu 102 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern und 14 Wohnungen in Mehrparteienhäusern möglich.

Die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die reale Zahl der Wohnungen pro Einfamilienhaus-Baugrundstücken in den meisten Fällen bei einer Wohnung bleibt. Einliegerwohnungen oder Doppelhäuser ohne Teilung des Baugrundstücks werden eher selten realisiert, so dass die tatsächliche Zahl der zu erwartenden Wohnungen im Plangebiet eher bei 70-80 anzunehmen ist.

Die Gemeinde behält die Kapazitäten der öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten laufend im Blick und sucht ggf. rechtzeitig mit den z. T. externen Betreibern die Abstimmung bezüglich Erweiterungen oder Neuplanungen. Die Lage des Plangebiets ermöglicht kurze Wege sowohl in Richtung des Ortskerns von Barbel als auch in Richtung Elisabethfehn mit den jeweils dort vorgehaltenen Einrichtungen. Bezüglich der Bereiche Sport, Freizeit und Kultur bestehen vielfältige Angebote und ein breit aufgestelltes Vereinsleben. Die Planung löst keine Entwicklungen aus, die eine kurzfristige Überlastung der kapazitätsbegrenzten Angebote erkennen lassen. Bei Bedarf werden rechtzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen. Die Belange sind nicht berührt, besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die nördlich der Hauptstraße gelegenen Flächen sind, mit Ausnahme des Plangebiets, vollständig in baulicher Nutzung. Von Elisabethfehn bis zum Barbeler Hafen zieht sich ein geschlossenes Siedlungsband, in dem die Baumschulnutzung die einzige Unterbrechung darstellt.

Mit den Planungen der vergangenen Jahre wurde die Bebauung entlang der *Hauptstraße* sowohl von Norden (zuletzt B-Plan Nr. 68, 1999) als auch von Süden (zuletzt B-Plan Nr. 88, 2013) kontinuierlich fortgeführt. Die zuletzt entstanden Gebiete halten dabei beide bereits Anbindungsmöglichkeiten für eine Gebietserweiterung in Richtung des jetzigen Plangebiets vor. Eine Bebauung des Areals wurde so als langfristige Perspektive vorgesehen, wenngleich dies bislang auf Ebene des übergeordneten Planungsrechts bislang nicht dokumentiert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung weiterer, wohnbaulicher Nutzungen und weicht damit nicht vom Bestand und der bisherigen Nutzungsverteilung ab. Die Maße der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen orientieren sich am Bestand und den Planvorhaben der vergangenen Jahre. Es werden überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen, die sich in ihrer Größe (Firsthöhe maximal 9,0 m, nur ein Vollgeschoss) dem bisherigen Standard anpassen. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann. Ein einheitliches Ortsbild hinsichtlich der zulässigen Bauweisen und der Bebauungsdichte ist gewährleistet.



Ergänzend wird im vorderen Bereich des Gebiets, und damit der *Hauptstraße* am nächsten gelegen, eine leicht verdichtete Bebauung ermöglicht. Gebäude dürfen hier mit einer Traufhöhe von bis zu 6,0 m bei gleicher Firsthöhe von 9,0 m mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Pro Gebäude sind bis zu fünf Wohnungen zugelassen, die Art der Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt. Ziel ist, in diesem Bereich kleinere Mehrfamilienhäuser zu schaffen, die am örtlichen Wohnungsmarkt eine Ergänzung des Angebots darstellen. Dabei wird mit den getroffenen Festsetzungen zur baulichen Dichte dafür Sorge getragen, dass genügend Spielraum für die Umsetzung solcher Vorhaben besteht, diese jedoch nicht deutlich von der Bestandsbebauung abweichend errichtet werden. Mit der Begrenzung der Traufhöhen auf 6,0 m wird eine Ausbildung von zwei Vollgeschossen ermöglicht, ein weiteres Staffelgeschoss ist jedoch nicht umsetzbar. Für eine bestmögliche Ausnutzung können die Dachgeschosse als untergeordnete Geschosse mitgenutzt werden, jedoch nicht in einer solchen Weise, dass dies als deutlich größer wahrgenommenes Gebäude die Gebietsansprucht prägt, wofür mit der Beschränkung auf eine einheitliche Firsthöhe Sorge getragen wird.

Grundstücke dürfen ausschließlich mit Hecken eingefasst werden und sind in den Gartenbereichen zu begrünen. Die Anlage von Schottergärten wird explizit ausgeschlossen. Stellplatzanlagen für mehr als drei Fahrzeuge, wie sie im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu erwarten sind, müssen ebenfalls grün eingefasst und mit Bäumen gegliedert werden. So wird sichergestellt, dass das Gebiet einen kleinteiligen, durchgrünten Charakter erhält, der sich in die gewachsenen Lagen einfügt und einen verträglichen Übergang zur Baumschul- und Kulturlandschaftsnutzung schafft.

Die Planung verändert den Charakter des Gemeindeteils nicht, sondern erweitert dieses um einen zusätzlichen, am Bestand orientierten Bauabschnitt. Die angrenzenden Bebauungspläne halten bereits heute Anbindungspunkte in Richtung des neuen Plangebiets vor. Eine enge Vernetzung und Durchlässigkeit zwischen Planung und Bestand kann erreicht werden. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine weitere, zentral gelegene Verbindungsachse vorgesehen, die abseits der *Hauptstraße* genutzt werden kann. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

#### § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

#### Baukultur

Bauliche Entwicklungen sind aktuell aufgrund des Fehlens eines Bebauungsplans nicht möglich. Das Gebiet ist bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Die Planaufstellung bereitet eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen.

#### Baudenkmal

In Nähe zum Plangebiet ist kein Baudenkmal bekannt.

#### Ortsbild

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und -größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Gemeindeteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne angepasst und entsprechen den in der Gemeinde weit verbreiteten Bautypologien. Ziel ist es, den Gemeindeteil in seinem Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da auch die Art der baulichen Nutzung fortgeführt wird, sind keine negativen Veränderungen zu erwarten. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

Um ein aufgelockertes und durchgrüntes Ortsbild zu schaffen und damit sowohl gestalterische als auch ökologische Qualitäten im gesamten Gebiet zu erzielen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Gestaltung der Gärten betreffen. Grundstücke dürfen gegenüber öffentlichen Flächen ausschließlich mit Hecken eingefasst werden. Diese können zwar durch eine innenliegende Zaunanlage ergänzt werden, die allerdings vollständig zu begrünen ist. Des Weiteren sind die nicht baulich genutzten Teile der Grundstücke als begrünte Gärten anzulegen. Schottergärten sind ausdrücklich nicht gestattet. Die Bauvorschriften tragen zum Entstehen begrünter Freiräume und Hausgärten im Plangebiet bei. Das Straßenbild wird durch Vorgärten und Hecken aufgelockert und im Gegensatz zu z. T. verbreiteten, sehr großen Zaunanlagen oder wenig bepflanzten Schotterflächen deutlich aufgewertet.

## 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, von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

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

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

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

## Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Die Planung ermöglicht mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sowie der zugehörigen technischen und infrastrukturellen Erschließung die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von insgesamt etwa 49.770 m<sup>2</sup> Fläche. Weitere 28.780 m<sup>2</sup> werden als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt und so dauerhaft als Bereiche für eine ökologische Entwicklung gesichert.

Überplant werden Baumschulflächen. Die Nutzungsintensität der Flächen variiert, es finden sich sowohl Bereiche, auf denen auch in jüngerer Vergangenheit noch aktive Baumschulnutzungen betrieben wurden (Entnahme von Pflanzen, Vorkommen standortuntypischer Pflanzen), aber auch Flächen, die weniger regelmäßig bewirtschaftet wurden. Das Gebiet wird von unbefestigten Wirtschaftswegen durchzogen, vereinzelt finden sich kleinere Gräben. Es bestehen punktuell Baumgruppen sowohl aus Baumschulbeständen (u. a. Kiefern), als auch einige Einzelbäume, die nach Einschätzung des Umweltberichts nicht aus der Baumschulnutzung hervorgegangen sind. Im Norden des Änderungsbereichs, der zukünftig als Maßnahmenfläche festgesetzt werden soll, wurden zum Teil Moordegenerationsflächen kartiert, die aber ebenfalls mit nicht standortgerechtem Bewuchs und mooruntypischen Pflanzenstrukturen durchzogen sind.

Das Areal ist durch die wirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen in Hinblick auf die natürliche Entwicklung und Störungen als vorbelastet zu bewerten, wenngleich sich stellenweise auch wertvollere Strukturen entwickelt haben. Nördlich und südlich grenzen Wohnbaustrukturen mit Hausgartenbereichen an das Plangebiet an. Im Norden, außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich zudem ein Pionier- und Sukzessionswald, im Westen werden Flächen weiterhin als Baumschule bewirtschaftet und im Nordwesten, im Übergang zur offenen Kulturlandschaft, grenzt eine Moorwald-Fläche an.

Die Belange des Artenschutzes sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Auf den Moordegenerationsflächen wurden kleinflächig Vorkommen der gefährdeten Pflanzenarten Glockenheide und Wollgras festgestellt. Die Bereiche fallen in den Bereich, der zukünftig als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt wird. Es ist vorgesehen, die benannten, wertvollen Strukturen zu erhalten und auch auf weitere Flächen der Maßnahmenfläche aufzuweiten. Vier erhaltenswerte Einzelbäume innerhalb der Bauflächen werden als Bäume zum Erhalt festgesetzt und so dauerhaft geschützt. Sie dürfen ausschließlich zu Zwecken der Baumpflege und Wegesicherung beschnitten werden und sind bei eventuellem Abgang zu ersetzen.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf im Gebiet vorkommende Tiere können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Wenn Gehölzentfernungen erforderlich werden, sind diese nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis September) auszuführen. Vor der

Entfernung von Gehölzen sind diese fachkundig auf mögliche Habitate zu überprüfen. Die festgesetzten Altbäume bleiben als mögliche Habitate dauerhaft erhalten.

Im Plangebiet wurde ein vermutlich regelmäßig von einem Waldkauz besuchter Schlafplatz innerhalb einer Nadelgehölz-Baumgruppe festgestellt. Das Vorkommen des Waldkauzes gilt als rückläufig, er steht zudem auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens. Als vorbeugende Maßnahme schlägt der Umweltbericht vor, im Bereich des westlich gelegenen Gehölzes, angrenzend an die geplante Maßnahmenfläche, Ersatzruhestätten in Form von Eulenkästen zu schaffen. Damit kann dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgebeugt werden.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht dargelegt, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen sind vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen. Der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung hochwertiger Grünstrukturen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entstehen Flächen, die für die unmittelbar vom Eingriff betroffenen Arten Ausgleich bieten können. Dabei werden bereits eingetretene Entwicklungen aufgegriffen und erweitert. Die vorgesehene Birken- und Kiefernwaldfläche gliedert sich direkt an einen solchen, bereits bestehenden Bestand an. Die Wollgras- und Glockenheidenstrukturen bestehen schon heute auf den aufgegebenen Baumschulflächen und werden als typische Strukturen ehemaliger Moorlandschaften weiterentwickelt. Bei beiden Gebietstypen handelt sich um naturraumtypische Strukturen, die daher für die im Umfeld vorkommenden Arten geeignete Ersatzlebensräume darstellen können.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der erstmaligen Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Gemeinde keine weiteren Möglichkeiten, etwa noch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden jedoch bereits Minderungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Die Ausgleichsfläche schafft gebietsnahe Ersatzlebensräume.

#### Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Barbel ist bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Die Entwicklung des Wohnungsmarkts der letzten Jahre und die bis heute hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt jedoch einen Nachfragüberhang, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Es stehen keine Konversions- oder Umnutzungsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die bestehenden Wohnbaulagen einschließlich der Neuplanungen der vergangenen Jahre sind fast vollständig bebaut oder an private Bauleute verkauft. Wohnraumpotentiale bestehen nur noch vereinzelt.

Um dieser Nachfrage entgegenzuwirken, wird daher keine Alternative zur Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erkannt. Das Areal weist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und verkehrlichen Erschließung eine sehr gute Eignung für Wohnbauvorhaben auf. Nordöstlich und südwestlich schließen Bestandswohngebiete an. Der Gemeinde ist das konkrete Entwicklungsinteresse eines Vorhabenträgers bekannt. Die Fläche steht für die Entwicklung kurzfristig zur Verfügung, da die bisher praktizierte Baumschulnutzung nicht fortgeführt wird. Der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche weist punktuell bereits hochwertigere Strukturen auf und grenzt zudem an eine im bestehenden Flächennutzungsplan als geschütztes Biotop ausgewiesene Gehölzstruktur an. Die bestehenden naturschutzfachlichen Qualitäten können so gestärkt und erweitert werden, was aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft als positiv zu bewerten ist.

Das etwa 7,47 ha große Plangebiet wird in Folge der Planung (abzüglich der schon heute in Nutzung befindlichen Fläche der *Hauptstraße*) der Landwirtschaft entzogen. Etwa zwei Drittel sind für die Wohnbebauung, ein Drittel für Ausgleich und Ersatz vorgesehen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung (WA1), untergeordnet einer GRZ von 0,4 in den WA2, ist von einer Versiegelung von knapp 50 % der Bauflächen auszugehen.

Der übrige Flächenanteil wird als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dauerhaft von Bebauung freigehalten, was hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als positiv zu erachten ist. Sowohl die Nutzungsänderung und der so von der Planung ausgelöste Flächenentzug für die Landwirtschaft



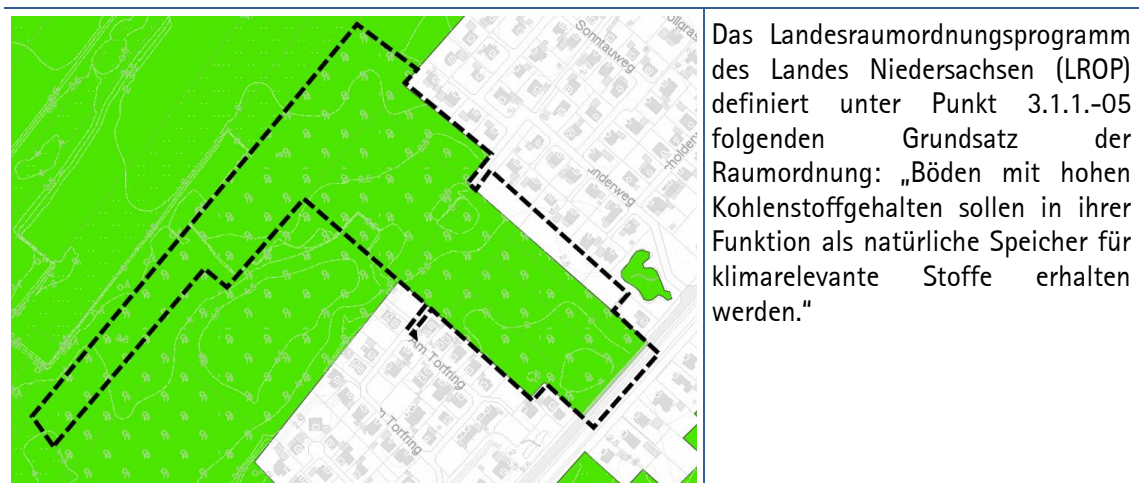
als auch die erstmalige Inanspruchnahme als Bauland lösen jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche aus. Die Gemeinde gewichtet das Planziel der Entwicklung eines neuen Wohngebiets dieser kurzfristig zur Verfügung stehenden und günstig gelegenen Fläche höher, als die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Die Gemeinde Barbel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht - wie etwa beim Schutzgut Wasser - mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Der Bebauungsplan sieht eine Begrenzung der maximalen Versiegelung auf allen Baugrundstücken der WA1 von max. 45% (Grundflächenzahl 0,3 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 BauNVO) vor. Die als WA2 gesicherten Bauflächen nahe der Hauptstraße dürfen bis zu max. 60% (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) versiegelt werden. Die unbebauten Freiflächen aller Baugrundstücke sind als begrünte Gärten herzustellen, was per örtlicher Bauvorschrift verbindlich vorgegeben wird. Schottergärten werden ausgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass mehr als die Hälfte der Baugrundstücke als belebte Offenbodenbereiche erhalten bleiben, was die Eingriffsschwere gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Maximalbetrachtung abmindert. Im Nordwesten wird mit einer großflächigen Festsetzung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft ein Bereich für die Entwicklung naturnaher Grünstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist im Gegensatz zur Baumschulnutzung sogar von Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen, da regelmäßige Umbrüche, Entnahme von Gehölzen, Düngung sowie künstliche Be- und Entwässerung unterbleiben.

Der Änderungsbereich wird in der Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (2018) als Niedermoorfläche dargestellt. Die Darstellung erfasst auch weite Teile der nordwestlich anschließenden Kulturlandschaft. Es handelt sich um eine großflächige Ausweisung weiter Teile des nördlichen Gemeindegebiets.

Abb. 8 Abb.: Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (LBEG / nibis-Kartenserver, 2021 – Auszug)



Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen langjährig landwirtschaftlich als Baumschule genutzten Bereich, der unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt. Die intensive Flächenbewirtschaftung, die im Bereich der Baumschule auch mit einer Entwässerung des Bodens einherging, lässt Beeinträchtigungen der Speicherfunktion erwarten.

Studien zeigen, dass bei landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- und Grünlandfläche die Klimawirksamkeit der Niedermoorflächen im Gegensatz zu naturnahen Bereichen höher ist und keine neuen zusätzlichen klimawirksamen Stoffe in diesen gebunden werden<sup>5</sup>. Zu den Auswirkungen

5 vgl. Trepel, M.: Zur Bedeutung von Mooren in der Klimadebatte, in: Jahresbericht 2007/2008 Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein, S. 61 ff.

von Baumschulnutzungen sind der Gemeinde keine Studien bekannt, wobei jedoch ähnliche Effekte anzunehmen sind. Trotzdem kommt diesen Böden eine Bedeutung als Speicher zu. Bei einer Überformung der Flächen ist von einem weiteren Verlust der Speicherfunktion auszugehen.

Entsprechend der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms ist die Gemeinde grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden, insbesondere auch Böden mit Funktion als natürlicher Speicher für klimarelevante Stoffe bemüht. Im vorliegenden Planfall werden keine Alternativen zur Flächeninanspruchnahme erkannt. Zur Umsetzung des Planziels – die Erweiterung der Wohnbauflächen – werden Entwicklungsflächen benötigt. Das gewählte Plangebiet schafft den Lückenschluss zwischen den heute bereits wohnbaulich genutzten Lagen. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, Querverbindungen sind in den Bestandsgebieten vorgesehen.

Im gesamten Gemeindegebiet ist ein großer Teil der unbebauten Flächen als kohlenstoffreicher Boden mit Bedeutung für die Klimaschutz klassifiziert. Im Planfall wird in Ermangelung besser geeigneter Alternativflächen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor den Zielen des Bodenschutzes, insbesondere in Hinblick auf die Speicherfunktion für klimarelevante Stoffe, gegeben. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bleiben die Bauflächen der WA1 unter dem nach BauNVO maximal in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wert einer GRZ von 0,4 zurück, so dass pro Baugrundstück mehr als die Hälfte der Flächen nicht überbaut werden darf. Die räumlich untergeordneten WA2 dürfen mit einer GRZ von 0,4 bis zu 60% versiegelt werden. Zumindest in Teilen ist daher der Erhalt der Bodenlandschaft und damit auch der Speicherfunktionen auf den Baugrundstücken wahrscheinlich.

Die Darstellung der Maßnahmenfläche von Natur und Landschaft im Nordwesten lässt den dauerhaften Erhalt als unbebautes Grünareal erwarten. Hier sollen u. a. natürliche Gehölzentwicklungen, wie bereits auf der angrenzenden Fläche vorhanden, realisiert werden. Solche Maßnahmen tragen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen bei. Gehölze binden zudem ihrerseits Kohlenstoff und können so zumindest zu einem anteiligen Ausgleich des Eingriffs auf den durch die bisherige Nutzung vorbelasteten Flächen beitragen.

Im Planfall wird dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor den Zielen des Bodenschutzes, insbesondere auch in Hinblick auf die Speicherfunktion für klimarelevante Stoffe gegeben. Die benannten Minimierungs- (z. B. Begrenzung des Versiegelungsgrades) und Ausgleichsmaßnahmen tragen dazu bei, den so ausgelösten Eingriff abzumindern.

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 bei allen Bauvorhaben zu erwarten.

Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades auf max. 45 % (Grundflächenzahl 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach § 19 BauNVO) begrenzt der Bebauungsplan für den deutlich überwiegenden Teil der Baugrundstücke die höchstzulässige Flächeninanspruchnahme der Bauflächen. Auf den Grundstücken der WA2 wird mit einer Versiegelung von bis zu 60% (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung) eine leicht erhöhte bauliche Inanspruchnahme ermöglicht, weiter ist aber ein deutlicher Grundstücksanteil unversiegelt zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken auszuführen. Größere Parkplatzflächen müssen eingegrünt und zum Teil wasserdurchlässig hergestellt werden. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die negativen Effekte auf Luft und das Lokalklima abzumindern. Eine Begrenzung des Versiegelungsgrades trägt zum Erhalt größerer Offenbodenflächen bei, was aus kleinklimatischer Sicht (Aufnahme, Versickerung und Verdunstung von Wasser, Kaltluftproduktion unversiegelter Flächen usw.) positiv zu bewerten ist. Jede Bepflanzung des Baugebiets kann durch Schattenwurf und Verdunstungseffekte zu einer Minderung von Temperaturspitzen beitragen. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird zentral im Geltungsbereich ein durchgehender Gartenbereich freigehalten, der sich als zusammenhängende Grünfläche entwickeln kann. Die Vorgaben zum Ausschluss von Schottergärten und zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen unterstützen dies weiter.

Dennoch bereitet die Planung eine Veränderung vor, der mit Festsetzungen nicht vollständig entgegengewirkt werden kann. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen als Bauland kann hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen nie vollständig ausgeglichen werden. Eine weitere

Minderung des Versiegelungsgrades, die Freihaltung größerer Flächen usw. ist vor dem Hintergrund des verfolgten Planziels nicht zielführend. Der Verzicht der Entwicklung von Bauflächen auf dieser gut erschlossenen und zentral gelegenen Fläche würde zu einem höheren Flächenbedarf an anderer Stelle führen. Alternativflächen, etwa auch in Form von Umnutzungs- oder Konversionsflächen, finden sich nicht in der Gemeinde. Da die ausgelösten Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben, wird das Ziel der Gemeinde, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen, in der Abwägung höher gewichtet, als die ausgelösten Effekte.

#### Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich werden im südöstlichen Plangebiet zwei Flächen für die Oberflächenentwässerung vorgesehen, die der Herstellung von zwei Regenrückhaltebereichen dienen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll den Bereichen über Regenwasserkanäle zugeleitet und von hier gedrosselt über Leitungen in den Barbeler Kanal eingeleitet werden. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Offene Gewässerflächen finden sich innerhalb des Plangebiets nicht. Es bestehen vereinzelte, kleinere Gräben, die im Zuge der Bewirtschaftung des Areals als Baumschule angelegt wurden. Bei diesen unklassifizierten Gewässern ist davon auszugehen, dass diese in Folge der Planung aufgehoben und überformt werden. Da sie jedoch nicht mit dem überörtlichen Gewässernetz verbunden sind, werden die wasserwirtschaftlichen Belange dadurch nicht beeinträchtigt. Am nördlichen Gebietsrand, angrenzend an die Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft, verlaufen weitere Gräben. Diese sind außerhalb des Plangebiets gelegen und werden in Folge der Planung nicht verändert. Beeinträchtigungen sind auch hier ausgeschlossen. Innerhalb der angrenzenden Maßnahmenfläche können die ggf. erforderlichen Räumstreifen freigehalten werden.

Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, um negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu vermeiden bzw. diese auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist langjährig anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet weist derzeit mit einer Baumschulnutzung eine besondere Nutzungsform innerhalb der Kulturlandschaft auf, der keine übergeordnete Bedeutung oder Wertigkeit zukommt. Zudem wirkt sich die unmittelbare Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten als eindeutige bauliche Vorbelastung aus.

Sowohl im Norden als auch im Süden grenzen planungsrechtlich gesicherte Wohngebiete an. Die Planung nimmt den Lückenschluss zwischen diesen Flächen vor. Bedeutende Blickbeziehungen oder Verbindungen zwischen dem Siedlungsraum und der offenen Landschaft werden nicht überplant. Die bisherige Nutzung der Fläche als Baumschule bildete keine offenen Sichtbeziehungen aus. Durch Anpflanzungen, temporäre Bodenablagerungen und regelmäßig wechselnden Bewuchs war die Fläche zwar als unbebaut, aber trotzdem einer intensiven Bewirtschaftung unterliegend wahrnehmbar. Eine Bebauung wird zwar das Erscheinungsbild aus Blickrichtung der *Hauptstraße* verändern, aber nicht in einer erheblichen Weise beeinträchtigen. Die Flächen unmittelbar entlang der *Hauptstraße* sind bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans für die erste Bautiefe schon heute aus dem FNP entwickelt werden könnte. Die relevanten Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von der *Hauptstraße* wären daher schon heute zulässig.

Um aus Richtung Norden, und damit aus der freien Kulturlandschaft heraus, dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die neue Bebauung kommt, wird in diesem Bereich eine Ausgleichs- und Maßnahmenfläche festgesetzt. Mit einer Breite von minimal rund 43 m, stellenweise sogar bis knapp 70 m, wird ein breiter Grünsaum geschaffen, der sowohl die Bauflächen gegenüber der offenen Landschaft abschirmt, aber auch daran angrenzend eine naturnahe Entwicklung der heutigen Baumschulflächen vorbereitet. Westlich des Geltungsbereichs liegt dabei schon heute ein lineares Gehölz (Moorwald), das zu weiten Teilen eine Abschirmung des Plangebiets vornimmt, und das im Bereich der Maßnahmenfläche durch Entwicklungsmaßnahmen weiter gestärkt wird.

Die vorgesehenen, naturraumtypischen Ausgleichsmaßnahmen bereiten das Entstehen einer großflächigen Eingrünung des Plangebiets vor. Zwischen der nördlich angrenzenden, weitläufigen



Kulturlandschaft und den Wohnbaulagen wird die Ausbildung eines Grünsaums vorbereitet, der sowohl naturschutzfachlich als auch in Hinblick auf das Landschaftsbild hochwertige Bereiche entstehen lässt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden damit weitgehend abgemindert. Innerhalb des Geltungsbereichs werden zudem prägende Einzelbäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, die schon heute als besonders prägnant wahrnehmbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet eine Verschiebung des Siedlungsrandes und das Zusammenwachsen der nördlichen und südlichen Wohnbaulagen vor. Es werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgelöst. Das großräumige Ausgleichsareal sorgt für eine deutliche Abschirmung gegenüber der offenen Kulturlandschaft. Angrenzend an die *Hauptstraße* ist auf Ebene des Flächennutzungsplans langjährig eine geschlossene Bebauung vorgesehen, so dass auch die Ausbildung eines durchgehenden Siedlungsbandes keine erstmals mit dieser Planung ermöglichte Entwicklung darstellt. Innerhalb der Ausgleichsfläche werden landschaftsbildtypische Strukturen entwickelt und dauerhaft gesichert.

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen aufgrund der ermöglichten Versiegelung und Überbaubarkeit bislang un bebauter Flächen berührt. Tiere und Pflanzen werden durch die veränderte Bodeninanspruchnahme und Überplanung von Bestandsstrukturen beeinträchtigt. Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche, vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Eine Minimierung des Eingriffes findet durch die Begrenzung der allgemeinen Versiegelungsrate (Grundflächenzahl) im Plangebiet statt. Prägende Bäume werden zum Erhalt vorgesehen. Es werden Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften zur Begründung der Gartenbereiche getroffen. Schottergärten sind ausgeschlossen, Einfriedungen der Grundstücke nur mit Hecken zulässig. Pro Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die Festsetzungen begünstigen eine Durchgrünung des Plangebiets und fördern das Neuentstehen von Habitaten in den Hausgärten.

Im Nordwesten wird ein großflächiges Areal als Maßnahmenfläche gesichert. Entsprechend der Ausführungen des Umweltberichts sollen hier sowohl bestehende, in Folge der Aufgabe der Baumschulnutzung entstandene naturnahe Grünstrukturen erhalten und darüber hinaus die naturnahe Eigenentwicklung der Fläche (Sukzession) begünstigt werden. Es ist zu erwarten, dass sich größere Teile der Fläche ähnlich der nördlich angrenzenden Flächen anteilig zu einem Birken- und Kiefernmoorwald zu entwickeln. Weitere Flächen weisen schon heute Glockenheiden- und Wollgras-Strukturen und somit Hochmoor-Folgenutzungen auf, deren Ausweitung ebenfalls begünstigt werden soll. Die umzusetzenden Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sind mittels textlicher Festsetzung definiert. Die Maßnahmenfläche dient dem annähernd vollständigen Ausgleich des mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ausgelösten Eingriffes. Lediglich ein geringfügiges Defizit von 848 Wertpunkten verbleibt rechnerisch.

Wegen des Heranrückens neuer Bauflächen an eine Waldfläche im nordöstlichen Änderungsbereich, die aus diesem Grund als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wird (siehe Kapitel 3.8), wird eine externe Ersatzaufforstung vorgenommen. Hierzu steht eine geeignete Fläche auf dem Flurstück 57/5, Flur 2, Gemarkung Barbel, zur Verfügung. Entsprechend der Darlegungen des Umweltberichts wird hier auf 3.000 m<sup>2</sup> eine Aufforstung mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) vorgenommen. Um das zuvor ermittelte, verbleibende Defizit von 848 Wertpunkten auszugleichen, werden weitere 570 m<sup>2</sup> Waldpflanzung vorgesehen, womit auch dieses Defizit (Aufwertungsfaktor 1,5) abgegolten ist. Für die Fläche wird eine grundbuchliche Dienstbarkeit eingetragen. Damit ist ein dauerhafter Status als Kompensationsfläche sichergestellt.

Als vorbeugende Maßnahme des Artenschutzes sind im nahegelegenen Gehölz Ersatzlebensräume für einen im Gebiet festgestellten Waldkauz in Form von Eulenkästen zu schaffen. Die Gemeinde wird die Durchführung und zeitgerechte Umsetzung der Maßnahme sicherstellen.

Vermeidung /  
Minimierung/  
Ausgleich

Die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet in Verbindung mit der externen Aufforstung sind geeignet, die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen in Folge der Planung auszugleichen bzw. zu kompensieren.

■ **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)**

Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass in dem Gebiet mit dem Auftreten von für den Menschen schädlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dies könnten insbesondere Emissionen unterschiedlicher Art (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sein. Durch ein Gutachten der Landwirtschaftskammer wird nachgewiesen, dass nicht mit dem Auftreten von Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist. Zum Schutz vor den von der *Hauptstraße (L 829)* ausgehenden Lärmemissionen werden im Plan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet selbst und dessen näherem Umfeld kommt keine besondere Bedeutung für die Erholungsstruktur der Gemeinde zu. Ein entlang der *Hauptstraße* verlaufender Radwanderweg von regionaler Bedeutung wird 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)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotential hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

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

Bauwirtschaft

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

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

Landwirtschaft

Die Planung bereitet die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Baumschule) für Wohnbauzwecke und die zugeordnete Kompensation vor.

Die Landwirtschaft stellt in Barbel wie im ganzen Landkreis weiterhin einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Auch Baumschulen kommt in der Region eine hohe Bedeutung zu. Gleichzeitig erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Der Gemeinde ist bekannt, dass der hier ansässige Baumschulbetrieb die überplanten Flächen aufgeben und zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbaufläche an einen Vorhabenträger veräußern will. Es werden somit keine Bereiche überplant, die nach Kenntnis der Gemeinde noch länger aktiv als Baumschul- oder sonstiger landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet werden sollen. Neben dem gemeindlichen Ziel, der Schaffung von Wohnbauflächen in dafür geeigneten Lagen, reagiert die Gemeinde somit auch auf die sich ändernden Flächenansprüche und Zielsetzungen der privaten Eigentümer. Mit der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht eine deutliche wohnbauliche Vorprägung.

Gleiches gilt für die im Nordwesten gelegenen Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Auch hier soll die bisherige Baumschulnutzung aufgegeben werden. Auf den unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen befinden sich bereits heute hochwertige Gehölzbestände, die im geltenden Flächennutzungsplan als besonders geschützte Biotopfläche dargestellt sind. Um einen eingriffsnahen Ausgleich zu ermöglichen, wird dieser Bestand mit der Maßnahmenfläche erweitert. Der Bereich soll nach Ausführungen des Umweltberichts ebenfalls zur naturnahen Gehölzentwicklung genutzt werden. Es gehen nur einem solchem Umfang landwirtschaftliche Fläche verloren, wie konkret vor Ort aufgegeben werden soll und wie zum Zweck der Eingriffskompensation vor Ort erforderlich sind.

Die Planung bereitet den Wegfall landwirtschaftlicher Flächen und damit Beeinträchtigungen für die örtliche Landwirtschaft (Baumschulnutzung) vor. Die Abgrenzung des Gebiets erfolgt jedoch in Kenntnis konkreter betrieblicher Entwicklungsabsichten. Andere landwirtschaftliche Bewirtschaftungsformen (Ackerbau, Grünland u. ä.) sind aufgrund des Flächenzuschnitts, der bisherigen Nutzung als Baumschule auf ehemaligen Moorflächen und der direkten Nachbarschaft zu Wohnbauflächen (Konfliktpotential Düngung/Bewirtschaftung) ebenfalls eher unwahrscheinlich. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt und die verbleibenden Beeinträchtigungen hinter den gemeindlichen Entwicklungszielen zurückgestellt.

## Forstwirtschaft

Bewirtschaftete Wald- und Forstflächen liegen nicht im Plangebiet oder dessen Umgebung. Die bisherige Nutzung als Baumschule wird nicht der Forst-, sondern der Landwirtschaft zugeordnet (siehe vorherigen Punkt).

Im Nordosten des Plangebiets besteht eine Gehölzfläche, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 68 zu Teilen als Waldfläche bzw. als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt ist. Das Areal stellt sich in der Örtlichkeit als Gehölzfläche dar, die zum größten Teil als sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS) beschrieben wird. Mit Schreiben vom 14.02.2022 teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde, mit, dass zu dieser Waldfläche laut RROP auf Ebene des Bebauungsplans ein Abstand von 20 m einzuplanen ist. Soll dichter an die Waldfläche herangeplant werden, so müsste der Bebauungsplan 68 geändert werden. Die Waldfläche wäre dann als Maßnahmenfläche festzusetzen und die 2.000 qm große Waldfläche im Verhältnis von 1 : 1,5 zu ersetzen.

Da der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete und Baugrenzen festsetzt, die näher als 20 m an die Waldfläche heranrücken, wird der Empfehlung des Landkreises gefolgt. Der betroffene Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 wird mit Aufnahme in den B-Plan Nr. 108 überplant. Im Umweltbericht wird das Ausgleichserfordernis im geforderten Verhältnis ermittelt und eine geeignete Fläche bestimmt, um die Ersatzaufforstung umzusetzen.

Die Gehölzfläche, die im Bebauungsplan Nr. 68 zum Teil als Wald- und zum Teil als Maßnahmenfläche festgesetzt ist, wird vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen und zukünftig in ihrer Gesamtheit als Maßnahmenfläche M3 festgesetzt. Es wird bestimmt, dass der Bereich von standortfremden Gehölzen zu befreien und zukünftig der Eigenentwicklung (Suksession) zu überlassen ist. Bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind innerhalb der Fläche ausgeschlossen. Die Gehölzbestände bleiben damit weiterhin erhalten und werden vom Bebauungsplan nicht als Bauflächen vorgesehen. Jedoch findet der raumordnerische Belang des Waldschutzes Berücksichtigung, in dem die Festsetzung einer Waldfläche aufgehoben und mit einer Ersatzaufforstung kompensiert wird. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Forstwirtschaft ergeben sich nicht.

■ **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)**

## Soz. Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der Gemeinde Barbel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohnbauvorhaben besteht. Es wird damit Sorge dafür getragen, dass mit der Bevölkerungsentwicklung auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen ausgelastet und somit gesichert werden. Die Kapazitäten der Barbeler Einrichtungen, wie Kindergarten und Schulen, sind für diesen Zuwachs an Einwohnern nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend und werden laufend von der Gemeinde überwacht, so dass ggf. kurzfristig Maßnahmen ergriffen werden können. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie mit entsprechenden Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Stätten der Nahversorgung sind bedarfsgerecht dimensioniert und über kurze Verbindungswege leicht erreichbar.

## Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden. Alle Leitungen können im Regelfall innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen untergebracht werden, so dass die Eintragung gesonderter Leitungsrechte nicht erforderlich wird. Die Ausweitung der Leitungsnetze ist mit den jeweiligen Leitungsträgern rechtzeitig abzustimmen.



- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV. Mit Schreiben vom 31.01.2022 teilt der OOWV hierzu mit, dass das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Wohngebiet anfallenden Abwässer stehen ausreichende Kanalnetz- und Klärkapazitäten in Barbel zur Verfügung. Zur Erschließung ist eine nordwestliche Kanalnetzerweiterung vom Freigefällekanal DN 200 mit einer Anschlusstiefe von ca. 2,35 m in der Hauptstraße umsetzbar.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Mit Schreiben vom 14.02.2022 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass im Gebiet gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von mindestens: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich ist. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Der Belang wird in der Ausbauplanung berücksichtigt, bei der etwa der Einbau von Unterflurhydranten innerhalb der Planstraße geprüft werden kann.
- 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. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen. Der § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) bestimmt, dass bei neu errichteten Gebäuden entsprechende passive Netzinfrastrukturen vorzuhalten sind. Einfamilienhäuser sind gemäß Abs. 6 hiervon ausgenommen. Grundsätzlich wird das Vorhalten entsprechender Anschlussmöglichkeiten jedoch für alle Neubauvorhaben empfohlen.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass bei einem üblichen Ausbau im Straßenseitenraum hinreichende Flächen für die Abholung der Mülltonnen zur Verfügung stehen.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

**Altlasten**

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

**Leitungsträger**

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Es 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 Plangebiets innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

**Rohstoffvorkommen**

Nicht im Plangebiet vorhanden.

### 3.9 Belange des Verkehrs

#### § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet soll über eine neue Zufahrt zur Hauptstraße (L829) an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Da es sich bei dem Straßenabschnitt bislang um eine außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegene Landesstraße handelt, sind alle Erschließungsmaßnahmen mit den zuständigen Trägern abzustimmen. Die Gemeinde hat die Vorabstimmung mit dem Landkreis und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lingen) gesucht. Einer Verlegung der Ortsdurchfahrt werden keine Bedenken entgegengebracht. Die hierzu erforderlichen formellen Verfahrensschritte werden begleitend zur Bauleitplanung durchgeführt. Für den Bebauungsplan kann begründet davon ausgegangen werden, dass die Verlegung der Ortsdurchfahrt bis zur baulichen Erschließung des Plangebiets abgeschlossen wird.

Zur Ermittlung des erwarteten Verkehrsaufkommens sowie den daraus resultierenden Anforderungen an die Erschließung hat die Gemeinde eine Untersuchung erstellen lassen<sup>6</sup>. Auf Grundlage der voraussichtlichen Zahl von Wohneinheiten im Plangebiet wurde berechnet, dass in der Spitzenstunde von einer Verkehrszunahme von bis zu 42 Kfz bzw. 21 Kfz für den ab- und einbiegenden Verkehr auszugehen ist. In der Gesamtbetrachtung ist eine Zunahme von 6,7% aller Fahrten zu erwarten. Gemäß aktuellem Regelwerk ist damit die Errichtung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich. Die verkehrliche Anbindung kann über eine normale Einmündung gemäß dem Musterblatt der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erfolgen. Die hierzu erforderliche Detailplanung wird im Zuge der weiteren Planungsphasen mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und dem Vorhabenträger wird zu gegebener Zeit abgeschlossen.

#### Interne Erschließung

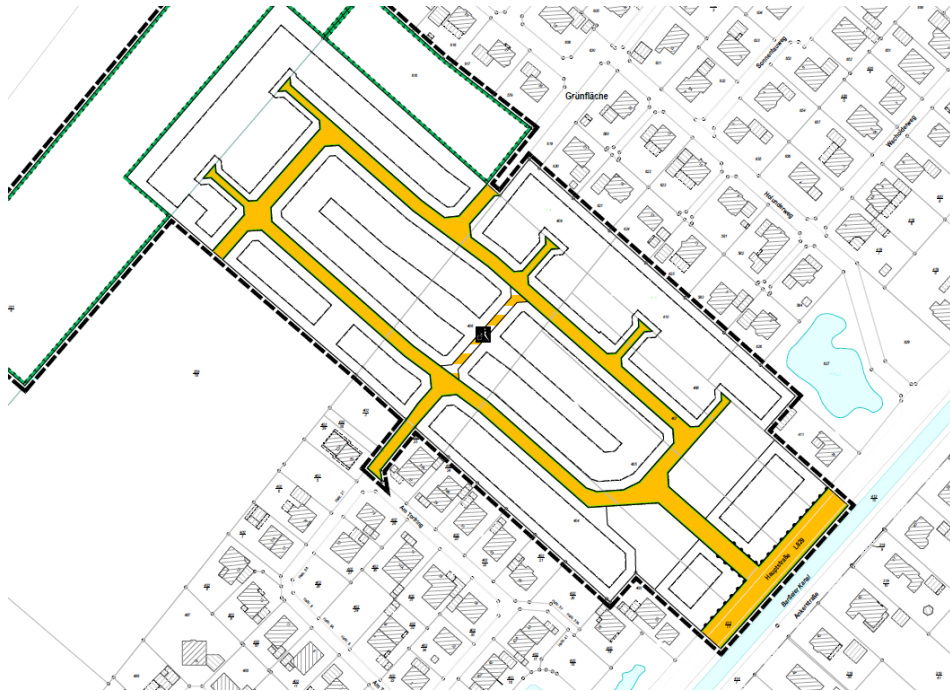
Die interne Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die über einen neuen Anbindungspunkt an die *Hauptstraße (L 829)* angebunden wird. Nach einem Zufahrtsbereich mit einer Breite von 10 m wird für die interne Erschließung eine ringförmige Straßenführung ausgebildet, über die fast alle Grundstücke unmittelbar angefahren werden können. Nur wenige Lagen „in zweiter Reihe“ werden über von der Haupteerschließung abgehende, kleinere Stichwege angebunden.

Die Planstraße ist im überwiegenden Teil mit einer Parzellenbreite von 7 m, am nordwestlichen und südöstlichen Rand von 8 m vorgesehen. Die Stichwege weisen eine Breite von 4 m auf. Damit ist die Straßenparzelle ausreichend dimensioniert, um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen und die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb des Straßenraums unterzubringen. Die detaillierte Ausbauplanung ist nicht Teil des Bebauungsplans und erfolgt unabhängig von dieser zu einem späteren Zeitpunkt.

Zu den nördlich und südlich gelegenen Wohngebieten werden Querverbindungen vorgesehen. Sowohl der im Norden gelegene Bebauungsplan Nr. 68 sowie der im Süden gelegene Bebauungsplan Nr. 88 halten hier entsprechende Anbindungspunkte vor. Im Bereich des B-Plans Nr. 88 wird hierbei eine punktuelle Überplanung dieses Anbindungsbereichs vorgenommen, um eine bisherige kleinteilige Festsetzung von Verkehrsgrün vollständig in eine Straßenverkehrsfläche zu überführen. Es handelt sich lediglich um eine formelle Angleichung, um planungsrechtlich einen durchgehenden Anschluss sicherzustellen. Prägende Grünstrukturen finden sich hier nicht.

<sup>6</sup> Wessels und Grünefeld: Gutachten zur Abschätzung der verkehrlichen Belastung aus dem Baugebiet Nr. 108 „Barbeler Moor Hauptstraße“, 11.02.2022

Abb. 9 Interne Erschließung



ÖPNV,  
Radverkehr

In Verlängerung der Zufahrt vom südlich gelegenen Plangebiet, von der Straße *Am Torfring* kommend, wird eine zentrale Querung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Hierzu wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die für den nicht motorisierte Verkehr sowohl innerhalb des Plangebiets, aber auch zwischen den Bestandslagen auf kurzen Wegen eine weitere Verbindung schafft.

In direkter Nachbarschaft des Änderungsbereichs liegt die Bushaltestelle Barbelermoor-Mitte (Buswendeschleife), so dass das Gebiet gut an den örtlichen Nahverkehr angeschlossen ist.

Begleitend zur *Hauptstraße* ist ein Radweg angelegt, über den etwa der Ortskern problemlos erreicht werden kann. Die Trasse ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für den Fahrradverkehr ausgewiesen. Diese Darstellung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsal-  
lasten

Mit Schreiben vom 01.12.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittel mit, dass die für das Plangebiet vorhandenen Luftbilder auf Antrag der Gemeinde hin ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung des Plangebiets vermutet. Das Areal war teilweise aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt jedoch keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Abb. 10 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich für Kampfmittel



Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Entwicklung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet stehen sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte der Gemeinde nicht entgegen.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-  
schutz

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Die Belange werden daher durch die Planung nicht berührt.

Südöstlich des Plangebiets, vollständig außerhalb des Geltungsbereichs gelegen, verläuft der *Barbeler Kanal*. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Die erforderlichen Einleitungsanträge werden rechtzeitig gestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Gewässer auftreten.

Im Norden und Nordwesten, am Übergang zur Kulturlandschaft sowie innerhalb der Baumschulflächen, bestehen mehrere Entwässerungsgräben. Bei den Gräben innerhalb der aufgegebenen Baumschulfläche handelt es sich dabei um kleinere, nicht einem größeren Grabennetz zusammengesessene Gräben, sondern um kleinteilige Strukturen, die der Bewirtschaftung der Fläche dienen. In Folge der Aufgabe der Nutzung sind diese unklassifizierte Gräben aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht länger erforderlich und werden im Zuge der zu erwartenden Überformung des Geländes voraussichtlich aufgehoben.

Ein bedeutenderer Graben verläuft am nördlichen Gebietsrand, an der nördlichen Grenze des Plangebiets gelegen. Das Gewässer ist Teil eines Entwässerungsnetzes der dortigen Acker- und Grünlandflächen, das anfallendes Wasser in Richtung Norden zum Pumpgraben Barbelermoor-West ableitet, über den es dann in das Barbeler Tief gelangt. Der entlang des Plangebiets verlaufende Grabenabschnitt wird in Folge der Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Die Entwässerungsfunktion bleibt bestehen. Zusätzliche Einleitungen aus dem Gebiet heraus sind, über den natürlichen Abfluss der in diesem Bereich festgesetzten Maßnahmenfläche hinaus, nicht vorgesehen.



Oberflächen-  
entwässerung

Da durch die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang unbebauten Plangebiets ermöglicht wird, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang natürlich im Gebiet versickern. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich. Es gilt, sowohl das auf den Grundstücks-, als auch den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser geordnet in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>7</sup> vor. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser aus Dach-, Straßen- und Pflasterflächen über eine neu geplante Regenwasserkanalisation in ein Rückhaltebecken zur Speicherung einzuleiten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut „Barbeler Kanal“ abzugeben. Aufgrund der Flächenzuteilung erfolgt die Rückhaltung in zwei Erdbecken, die mittels einer Rohrleitung DN 600 untereinander verbunden sind. Durch die Rohrverbindung stellt sich ein ausgleichender Wasserstand in beiden Erdbecken ein. Im Fällen von Starkregenereignissen erfolgt eine gleichzeitige Befüllung beider Becken.

Aufgrund der ebenen Lage der Planfläche und des daraus resultierenden relativ geländenahen Grundwasserstandes (ca. 1,50 m unter Geländeoberkante) im Plangebiet wird das Becken als Dauerstaubecken geplant. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstand entwässerungstechnisch nicht durchführbar.

Ein Zusammenschluss des geplanten Regenrückhaltebeckens mit dem bestehenden Becken im Norden (Holunderweg) ist aufgrund der Unterschiede in der Höhenlage nicht zielführend. Da das geplante Erdbecken etwas niedriger liegt als das vorhandene Becken, ist hier eine ungleichmäßige Verteilung zu befürchten. Durch den höher liegenden Bestand erfolgt ein Abfließen der Wassermassen aus dem Bestand in die Planung bzw. in das tieferliegende Kanalnetz. Entwässerungstechnisch bedeutet dieser Umstand eine Entlastung des Bestandes und eine Mehrbelastung der Planung. Aus diesem Umstand ergeben sich somit nachteilige Effekte für das Neubaugebiet. Von einer Vernetzung mit dem bestehenden RRB wird somit abgesehen.

Für die Gestaltung und Dimensionierung von Regenrückhalteräumen gilt als hier anzuwendendes technisches Regelwerk das Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) in der aktuell geltenden Fassung von Dezember 2013.

Es wird von einem Einzugsgebiet von rd. 48.200 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die zukünftig bebaute Gesamtfläche wird im Konzept nicht weiter unterteilt. Das Entwässerungskonzept ermittelt den anzuwendenden Abflussbeiwert mit 0,45. Die für die Berechnung der Regenwasserabflüsse maßgebenden Regenspenden  $r(D;n)$  werden aus dem Atlas des DWD „Starkniederschlagshöhen für Deutschland – KOSTRA“ (2010) entnommen. Für die Dimensionierung der Entwässerungseinheiten (Regenwasserkanalisation) wird das 2-jährige Regenereignis (15 Min) als Grundlage der Berechnungen genommen. Die Dimensionierung des Regenrückhalteriums wird mit einem 10-jährigen Regenereignis bemessen. Der Überflutungsnachweis erfolgt für das 30-jährige Regenereignis.

Gemäß der Bemessung des Regenrückhaltebeckens nach DWA-A117 ermittelt das Oberflächenentwässerungskonzept ein spezifisches Speichervolumen m<sup>3</sup>/ha von 465 m<sup>3</sup>. Bei einer abflusswirksamen Fläche von 2,18 ha ergibt sich daraus ein erforderliches Speichervolumen von rd. 1.015 m<sup>3</sup> für das Plangebiet einschließl. RRB im Dauerstau. Das vorhandene Stauvolumen innerhalb der ausgewiesenen Rückhalteflächen wird bei einer max. Stauhöhe von 1,50 mNN m mit 1.143 m<sup>3</sup> angegeben. Unter Berücksichtigung des nicht eingestauten Rohrvolumens von 53 m<sup>3</sup> stehen entwässerungstechnisch ca. 1.196 m<sup>3</sup> Gesamtspeichervolumen zur Verfügung. Das vorhandene Speichervolumen ist damit größer als erforderlich. Die festgesetzten Regenrückhaltebereiche sind damit ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu entsprechen. Bei einer Maximalausnutzung des Beckens (Einstauhöhe 2,0 m) ergibt sich ein Stauvolumen von rd. 1.816 m<sup>3</sup>, so dass auch die Anforderungen für ein 30-jähriges Regenereignis innerhalb der Flächen abgegolten werden und eine Speicherreserve von insgesamt rd. 550 m<sup>3</sup> vorhanden ist.<sup>8</sup>

7 Wessels und Grünefeld, Garrel: Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, März 2022

8 Ebenda Seite 13, 14

Die Gestaltung des Beckens ist als technisches Bauwerk mit Böschungsneigungen von 1 : 1,5 vorgesehen. Umlaufend um das Becken wird ein Räumstreifen zur Unterhaltung berücksichtigt. Eine Einzäunung kann vorgesehen werden, um die Anforderungen an die Sicherheit insbesondere für Kinder zu gewährleisten. Es ist von einer extensiven Unterhaltung der Beckenfläche auszugehen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept weist nach, dass im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen umgesetzt werden können, um die Belange der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Es werden zu diesem Zweck ausreichend dimensionierte Flächen vorgehalten. Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden zu gegebener Zeit gesondert bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt und ggf. weiter abgestimmt. Ein geordneter und den Anforderungen entsprechender Umgang mit den Oberflächenwasser ist im Rahmen des Bebauungsplans sichergestellt.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Im Baugebiet werden keine Regelungen z. B. für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde auch einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke und die Möglichkeit der Eigentumbildung den Mietwohnungsmarkt der gesamten Gemeinde (es werden bisherige Mietwohnungen frei), was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit berücksichtigt.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bzw. 0,4 in den WA2 wird die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke beschränkt. Per örtlicher Bauvorschrift wird vorgegeben, dass die unbebauten Bereiche der Grundstücke als begrünte Hausgärten anzulegen sind. Für größere Stellplatzanlagen, die sonst regelmäßig als stark versiegelte und strukturarme Flächen ausgebildet werden, werden Vorgaben zur Eingrünung, Bepflanzung mit Bäumen und Nutzung wasserdurchlässiger Materialien getroffen. Dies kommt insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten WA2, innerhalb derer eine leicht erhöhte bauliche Ausnutzung zulässig ist, zum Tragen. Grundstückseinfriedungen dürfen nur in Form von Hecken hergestellt werden. Sogenannte Schottergärten sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Es ist somit davon auszugehen, dass im Plangebiet zu großen Teilen Hausgärten angelegt werden und so eine gebietsinternen Durchgrünung entsteht. Ein höherer Durchgrünungsgrad (etwa durch ein weiteres Herabsenken der Grundflächenzahl) ist mit dem Planziel einer Wohngebietenentwicklung in Orientierung an den Nachbarlagen nicht vereinbar.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend wird eine großflächige Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt, die der Umsetzung der gebietsnahen Eingriffskompensation dient. Hier ist von einer Weiterentwicklung und Stärkung der im Ansatz vorhandenen naturschutzfachlichen Qualitäten auszugehen. Im direkten Umfeld des Plangebiets entstehen somit großräumige, langfristig naturnah unterhaltene Grünräume.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

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

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für alle Bauflächen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehren. Das Plangebiet soll jedoch vornehmlich kleinteilige Wohngebiete zur Verfügung stellen und ist auch in Hinblick auf die Erschließung entsprechend dimensioniert. Um Nutzungskonflikte auszuschließen und dem angestrebten Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht entgegenzuwirken, wird dieser Ausschluss vorgenommen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die allgemeinen Wohngebiete werden zur weiteren Gliederung in die Wohngebiete WA1 und WA2 unterteilt. Die allgemeinen Wohngebiete **WA1** nehmen den überwiegenden Teil des Plangebiets ein. In diesen wird die zulässige Anzahl von Wohnungen auf **zwei Wohnungen (2 Wo)** pro Wohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Auch die Erschließung ist entsprechend dimensioniert und wäre bei einer über dieses Maß hinausgehenden Anzahl von Wohneinheiten nicht in der Lage, einen störungsfreien Verkehrsfluss zu garantieren (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die der *Hauptstraße* nahegelegenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete **WA2** festgesetzt. Hier ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf **maximal 5** begrenzt, um den Bau von kleineren Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und so das Angebot an unterschiedlichen Wohntypen im Gebiet zu erweitern. Um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen und auch in diesem Bautyp in ausreichendem Maß Freiräume für die Bewohner zur Verfügung zu stellen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> pro Wohnung vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 2).

#### Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für alle allgemeinen Wohngebiete WA1, und damit für das überwiegende Plangebiet, auf **0,3** begrenzt. Sie liegt damit unter dem nach § 17 BauNVO definierten, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Maß von 0,4. Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, von Einzel- bzw. Doppelhäusern geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist. Im **WA2**, in dem auch Gebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sind, wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

In den **WA1** ist die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zulässig, in den **WA2** dürfen **zwei Vollgeschosse (II)** errichtet werden.

Im **WA1** wird eine **Firsthöhe (FH) von max. 9,0 m** festgesetzt. Von der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird abgesehen. Damit können alle typischen Bauformen, sowohl tradierte Siedlungshäuser, als auch die in jüngerer Zeit vermehrt nachgefragten „Stadt villen“ mit Staffelgeschossen entstehen, sofern sie die formelle Eingeschossigkeit nachweisen.

In den **WA2** wird eine **Traufhöhe (TH) von max. 6,0 m** und eine **Firsthöhe (FH) von max. 9,0 m** festgesetzt. Damit können Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern errichtet werden, nicht jedoch Gebäude mit zwei Voll- und einem aufgesetzten Staffelgeschoss. Es wird sichergestellt, dass die hier zulässigen Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen effizient errichtet werden können, aber auch in ihren Dimensionen begrenzt werden, um das Entstehen unpassend großer Baukörper in der Nähe zur Hauptstraße sowie den umliegenden, kleinteiligen Siedlungslagen zu verhindern. 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. Auch wenn in den WA2 etwas größere und in Bezug auf die Wohneinheiten intensiver genutzte Gebäude entstehen können, stellt eine einheitliche Firsthöhe sicher, dass die Gebäude in ihrer Gesamtwirkung auf ein vergleichbares Maß begrenzt werden und keine übermäßig großen Gebäude entstehen, die sich in ihrer Wirkung deutlich von der umliegenden, eher kleinteiligen Bebauung unterscheiden. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten

Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der Grundstücksgrenze (siehe textliche Festsetzung § 3)

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 (siehe textliche Festsetzung § 3).

#### Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** (WA1) bzw. nur als **Einzelhäuser (E)** errichtet werden (WA2), womit der kleinteilige Charakter der angrenzenden Bestandsgebiete fortgesetzt wird.

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5 m ein, so dass Vorgartenbereiche entstehen und sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergibt. Nur bei den kleinen Stichwegen zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird der Abstand auf 3 m begrenzt, um den angrenzenden Baugrundstücken ausreichende Bebauungsspielräume zu verschaffen. Das offene Straßenbild entlang der Haupteerschließungsachsen wird dadurch nicht beeinträchtigt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass nach Möglichkeit Freiflächen verbleiben, die als Hausgärten auszubilden sind (z. B. zentral im Gebiet sowie innerhalb der WA2). Im Bereich des nördlich angrenzenden Gehölzes wird mittels einer Begrenzung des Bauteppichs auf eine Tiefe von 15 m dafür Sorge getragen, dass ein möglichst großer Abstand zu der Waldfläche freigehalten wird. Am südwestlichen Gebietsrand sowie im nördlichen Plangebiet werden im Bereich von insg. drei zu erhaltenden Bestandsbäumen die Baugrenzen so angepasst, dass deren dauerhafter Erhalt sichergestellt werden kann.

Außerhalb **der Baugrenzen** dürfen **keine Nebenanlagen** wie Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist und die rückwärtigen Hausgärten frei von Bebauung hält. Es entsteht eine offene, durchgrünte (Vor-)Gartenlandschaft (siehe textliche Festsetzung § 4).

#### Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von einer Planstraße erschlossen, die im Südosten an die *Hauptstraße* angebunden wird. Innerhalb des Gebiets verläuft sie in Ringform. Nach Norden, zum *Holunderweg*, sowie nach Süden, *Am Torfring*, sind Querungen in die angrenzenden Bestandsgebiete vorgesehen. Die Verkehrsparzelle wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Dabei wird eine geringfügige Teilfläche des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 88 überplant. Der Bestandsplan sieht hier zwar eine Anknüpfung vor, ein Teil der Fläche ist jedoch bisher als Grünfläche (Verkehrsrün) festgesetzt und wird als Verkehrsfläche überplant.

Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 7 m, jeweils am nordwestlichen und südöstlichen Ende des Erschließungsringes von 8 m auf. Die Zufahrt ist ein einer Breite von 10 m vorgesehen. Damit kann ein zweispuriger Straßenausbau mit Begegnungsverkehr ermöglicht werden. Mehrere Stichwege zur Erschließung rückwärtiger Grundstückslagen sind mit einer Breite von 4 m vorgesehen.

Zentral im Gebiet, auf Höhe der Anbindung an *Am Torfring* ist eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (Rad- und Gehweg) vorgesehen, die eine Querung des Gebiets für den nichtmotorisierten Verkehr auf kurzen Wegen ermöglicht.

Entlang der *Hauptstraße* sowie auf einer Tiefe von 20 m innerhalb der Plangebietszufahrt wird zur Wahrung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** (Zu- und Abfahrtsverbot) festgesetzt. Die Baugrundstücke dürfen nur über die Planstraßen, nicht unmittelbar von der *Hauptstraße* aus erschlossen werden.

Hinweislich wird im Einmündungsbereich der Planstraße in die *Hauptstraße* ein **Sichtdreieck** in den Plan aufgenommen. Der von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen freizuhalten Bereich ist auf eine Geschwindigkeit von 70 km/h ausgelegt.

#### Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich zwei **öffentliche Grünflächen** für die Oberflächenentwässerung, die mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich versehen sind. Sie dienen der Anlage von Regenrückhaltebecken und allen weiteren Einrichtungen, die erforderlich sind, um den ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser sicherzustellen (siehe textliche Festsetzungen § 5).



## Grünordnung

Insgesamt vier Einzelbäume werden als **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich um Eichen und eine Kiefer, die innerhalb der bisherigen Baumschulfläche als prägende Strukturen herausstehen. Die Standorte der Bäume wurden lagegenau eingemessen. Die Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist ein Ersatz vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig (siehe textliche Festsetzung § 6).

Zudem ist auf jedem Baumgrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (**Pflanzgebot**). Zu wählen ist aus einer Pflanzliste, die regionstypische Bäume sowie Obstbäume (vornehmlich alte Sorten) umfasst (siehe textliche Festsetzung § 7).

**Stellplätze für mehr als drei Fahrzeuge** sind zu überwiegenden Teilen in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen und gegenüber Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken **mit Heckenpflanzungen einzugrünen**. Je angefangener fünf Stellplätze ist ebenfalls ein **standortgerechter Laubbaum zu pflanzen**. Die Festsetzung greift insbesondere im Bereich der Mehrparteienhäuser der WA2. Eine höhere Zahl von Wohneinheiten erfordert regelmäßig die Anlage größerer Stellplatzflächen. Um der Ausbildung vollversiegelte Pflasterflächen vorzubeugen, werden die Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Aus Sicht des Straßen- und Ortsbilds wirkt eine solche Einfassung gliedernd und mindert die Störfunktion von rangierenden Fahrzeugen auf den Flächen. Der anteilige Erhalt von wasserdurchlässigen Flächen ist sowohl aus Sicht der natürlichen Bodenfunktionen, als auch des Kleinklimas zielführend, da größere, vollversiegelte Flächen sowohl den Wasserabfluss beeinträchtigen, als auch in Sommerzeiträumen zu starker Aufwärmung beitragen. Das Pflanzen von Bäumen kann diese Effekte ebenfalls weiter minimieren und zu einer besseren Gestaltung der Flächen beitragen (siehe textliche Festsetzung § 8).

## Ausgleich und Ersatz

Das nordwestliche Plangebiet setzt großflächig eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** fest. Dieses Areal dient der Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen der ehemaligen Baumschulfläche sowie dem Erhalt und der Fortentwicklung der bereits eingetretenen Entwicklungen. Die Fläche dient dem Ausgleich des durch die Planung ausgelösten Eingriffs. Zur eindeutigen Zuweisung der Maßnahmen wird die Fläche in die **Teilflächen M1 und M2** untergliedert. Innerhalb der Fläche M1 sind die verbleibenden standortfremden Gehölze aus der Baumschulnutzung zu entfernen. Im Anschluss ist das Areal so herzurichten, dass eine natürliche Sukzession eintreten kann. Die Teilfläche M2, auf der sich bereits Hochmoor-Folgestadien etabliert haben, ist unverändert zu belassen, damit sie sich ebenfalls mittels natürlicher Eigenentwicklung zu einem hochwertigen Bereich entwickelt.

Zudem wird eine weitere **Maßnahmenfläche M3** am nordöstlichen Gebietsrand ausgewiesen. Es handelt sich um eine Gehölzfläche, die bislang zum Teil als Waldfläche festgesetzt war. Um Konflikte zu den raumordnerischen Vorgaben auszuschließen (siehe Kapitel 3.8) wird der Bereich als Maßnahmenfläche in den Bebauungsplan aufgenommen und ist sich naturnah entwickelndes Gehölz zu erhalten.

Für alle Maßnahmenflächen werden Vorgaben getroffen, die erhebliche Eingriffe wie die Eintragung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln oder reliefverändernde Maßnahmen ausschließen.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Räumstreifen entsprechend der Vorgaben der Friesoyther Wasseracht entlang des randlich verlaufenden Grabens „5-02.1“ zu berücksichtigen (siehe textliche Festsetzung § 9).

## Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse (Verkehrslärmemissionen der Hauptstraße) werden 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 straßennahen Wohngebiet WA2 nur auf der von der *Hauptstraße* abgewandten Gebäuderückseite zulässig. In den übrigen Gebieten 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 (siehe textliche Festsetzung § 10).

### § 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

### § 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):

- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit müssen 200 m<sup>2</sup> Grundstück vorgehalten werden.

### § 3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

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. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über dem angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO).

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### § 5 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14-16 BauGB).

### § 6 Erhalt von Bäumen

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen/Kiefer) sind dauerhaft zu erhalten. Im Traufbereich der Bäume sind auf den Baugrundstücken sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen unzulässig. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an

gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### § 7 Anpflanzung von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste:

Stieleiche, Feldahorn, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle und Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

### § 8 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen ab drei Stellplätzen mit deren Zufahrten sind zum überwiegenden Teil (mehr als 50 %) in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Stellplatzanlagen ab drei Stellplätzen mit deren Zufahrten und Verkehrsflächen sind gegenüber öffentlichen Straßen und Nachbargrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken einzufassen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Baumschulqualität, Mindest-Pflanzhöhe von 60 cm). Für die Herstellung von Zufahrten darf die Anpflanzung pro Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal vier Metern unterbrochen werden.

Je angefangenen 5 Stellplätzen innerhalb eines Grundstücks ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Stieleiche, Feldahorn, Rotbuche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle.

Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### § 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 ist vor Abschluss der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs von Gehölzen und Sträuchern der Baumschule zu befreien – ausgenommen Kieferngehölze und Pflanzen der Art Felsenbirne – und zu grubbern. Folgend ist die Fläche M1 der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist vor Abschluss der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs von standortfremden Gehölzen zu befreien. Folgend ist die Fläche M3 der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Die Flächen M1, M2 und M3 sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Die Geländeoberfläche ist unverändert zu erhalten, insbesondere ist ein Planieren oder Verfüllen von Senken unzulässig. Es dürfen keine zusätzlichen Maßnahmen oder Einrichtungen zur Entwässerung umgesetzt bzw. hergestellt werden. Bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind innerhalb der Fläche unzulässig. Das Aufbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig, über Ausnahmen kann die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg entscheiden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## § 10 Immissionsschutz

**Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche** – Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II bis V 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 $R'_{w,ges}$ erf. In dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

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 II 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).

**Außenwohnbereiche** – Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 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 II bis V 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).

**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).

### 4.2 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

#### Begründung

**Grundstückseinfriedungen** – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann.

Zur Wahrung eines einheitlichen Stils werden daher ausschließlich Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, dem Fuß- und Radweg und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.



**Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – 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 temperatenausgleichend 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.

Örtliche  
Bauvorschriften  
im Überblick

## **Nr. 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“.

## **Nr. 2 Einfriedungen**

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Wohnwege) sowie öffentlichen Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

Lebende Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen.

Gegenüber Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen Einfriedungen nur in der benannten Form errichtet werden. Türen und Tore sind nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

### Nr. 3 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. 4 Ordnungswidrigkeiten

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

## 5 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).

### 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 oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Sichtdreiecke** - Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

**Teilaufhebung B-Plan Nr. 68 und Nr. 88** - Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Barbelermoor – Hauptstraße“ erfassten Teilbereiche des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 68 „Barbelermoor I (Am Kanal)“ und des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 88 „Barbelermoor – Hauptstraße (nördl. Am Moor)“ werden mit dem Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 108 aufgehoben (Teilaufhebung).

**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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanzV) 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 (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. 78.550 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	38.960 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	7.790 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)	250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich	2.770 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	28.780 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.08.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
04.10.2021	Erweiterung des Geltungsbereichs (VA)	
10.01.2022-14.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
10.01.2022-14.02.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
30.03.2022	Erweiterung des Geltungsbereichs (Rat)	
08.08.2022-07.09.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
08.08.2022-07.09.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
12.10.2022	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.

Durchführung

Die Flächen sind in Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ist auszugehen.



**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Dr. Ulrike Schneider /  
Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

gez. Anhuth / Bürgermeister

-----





## Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen. Sie gilt für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 108 „BarBelermoor – Hauptstraße“ infolge des durchgeführten parallelen Verfahrens.

### Ziele der Planaufstellung

Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eines bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs nördlich der *Hauptstraße*. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken weiterhin sehr hoch ist, soll mit diesem Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohnlagen um den *Holunderweg* und *Am Torfring* das Angebot an ortskernnahen Wohnlagen ergänzt werden. Die zulässige Bebauung orientiert sich an den Bestandslagen. Für Teilflächen in der Nähe der *Hauptstraße* wird eine leicht verdichtete Wohnbebauung mit bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Am westlichen Gebietsrand wird, angrenzend an Bestandsgehölze, eine große Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zur Eingriffskompensation vorgesehen. Hier wird, anschließend an bestehende Gehölzstrukturen, der Ausgleich der Planung umgesetzt.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Zeitraum vom 10.01.-14.02.2022 fanden die frühzeitigen Teilnahmeverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die TÖB brachten überwiegend Hinweise vor, die auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans behandelt werden können, da der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen treffen kann. Für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes trug der Landkreis Cloppenburg vor, dass eine nördlich des Änderungsbereichs gelegene Waldfläche in den Änderungsbereich aufgenommen werden sollte, wenn die Planung ein Heranrücken neuer Bebauung auf einen Abstand von weniger als 20 m ermöglicht. Da dies auf B-Plan-Ebene vorgesehen ist, wurde der Änderungsbereich erweitert und die angrenzende Waldfläche nunmehr als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan aufgenommen. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird eine externe Aufforstung vorgesehen. Die Gehölzfläche bleibt in der Örtlichkeit unverändert erhalten.

Für den Bebauungsplan brachte der Landkreis Cloppenburg Hinweise zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Brandschutz und zu verkehrlichen Fragen vor (z. T. inhaltlich auch seitens des Forstamtes und der Straßenbauverwaltung vorgebracht). Auch im Bebauungsplan wurde in Folge dieser Hinweise eine nördlich angrenzende Waldfläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft in den Plan festgesetzt. Die so erfolgte formelle Aufhebung des Waldes wird mit einer externen Ersatzanpflanzung kompensiert, die Gehölzfläche selbst bleibt aber in der Örtlichkeit unverändert erhalten. Weiter wurde eine textliche Festsetzung zur Kompensationsmaßnahme im Plangebiet ergänzt und die Erhaltungsfestsetzung für mehrere Bestandsbäume präzisiert. Die Ausgleichsrechnung wurde geringfügig angepasst und alle erforderlichen Zuweisungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht vorgenommen. Die Hinweise zur Wasserwirtschaft bezogen sich im Wesentlichen auf die Umsetzungsebene und werden bei der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung berücksichtigt. Ein zwischenzeitlich erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Ebenso wurden Hinweise zum Brandschutz in den Planunterlagen ergänzt. Die Belange der verkehrlichen Erschließung werden begleitend zum Planverfahren von der Gemeinde mit den zuständigen Stellen abgestimmt, die Begründung wurde dementsprechend fortgeschrieben. Zudem brachten die TÖBs Hinweise zum Ausbau und spezifischen Erschließungsfragen vor, die bei der weiteren Planung und insbesondere beim Ausbau und der Erschließung berücksichtigt werden.

### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 08.08.2022-07.09.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise zur technischen Erschließung (elektrische Versorgung) vor, die auf Ausführungsebene berücksichtigt werden. Weitere Hinweise (Gewässer-Messstelle, Kartenserver) waren bereits in den Unterlagen berücksichtigt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, stimmte der beabsichtigten Verlegung der Ortsdurchfahrt grundsätzlich zu und benannte die in Folge zu berücksichtigenden Verfahrensschritte. Diese werden



losgelöst vom Planverfahren von der Gemeinde befolgt. Seitens des Landkreises wurden angeregt, die festgesetzte Wertigkeit der Regenrückhaltebereiche zu mindern. Dem wird nicht gefolgt, da der angesetzte Wertfaktor der tatsächlichen Nutzung entspricht. Weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen und zum Brandschutz werden berücksichtigt und wurden teils schon nach der frühzeitigen Beteiligung hinweislich in die Unterlagen aufgenommen.

#### Gesamtergebnis der Abwägung

Die Planung wurde in Folge der Stellungnahmen insbesondere in Hinblick auf die naturschutzfachlichen Festsetzungen präzisiert und bezüglich der Ausführungen und Festsetzungen zum Ausgleich angepasst. Das Planziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit angeschlossenen, großflächigen Kompensationsflächen musste nicht angepasst werden. Die textlichen Ausführungen zur Planung wurden um vorgebrachte Themen und Hinweise ergänzt.

#### Verfahren

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ aufgestellt.

Die Verfahren wurden durch Beschluss vom 26.08.2020 eingeleitet. Mit Beschluss vom 04.10.2021 wurde das Plangebiet um die Ausgleichsfläche sowie die Anbindung in Richtung *Am Torfring* erweitert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Beschluss vom 30.03.2022 das Plangebiet erneut erweitert, um eine Gehölzfläche mit in den Änderungsbereich aufzunehmen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 sowie der Feststellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am 12.10.2022.

-----