

Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg

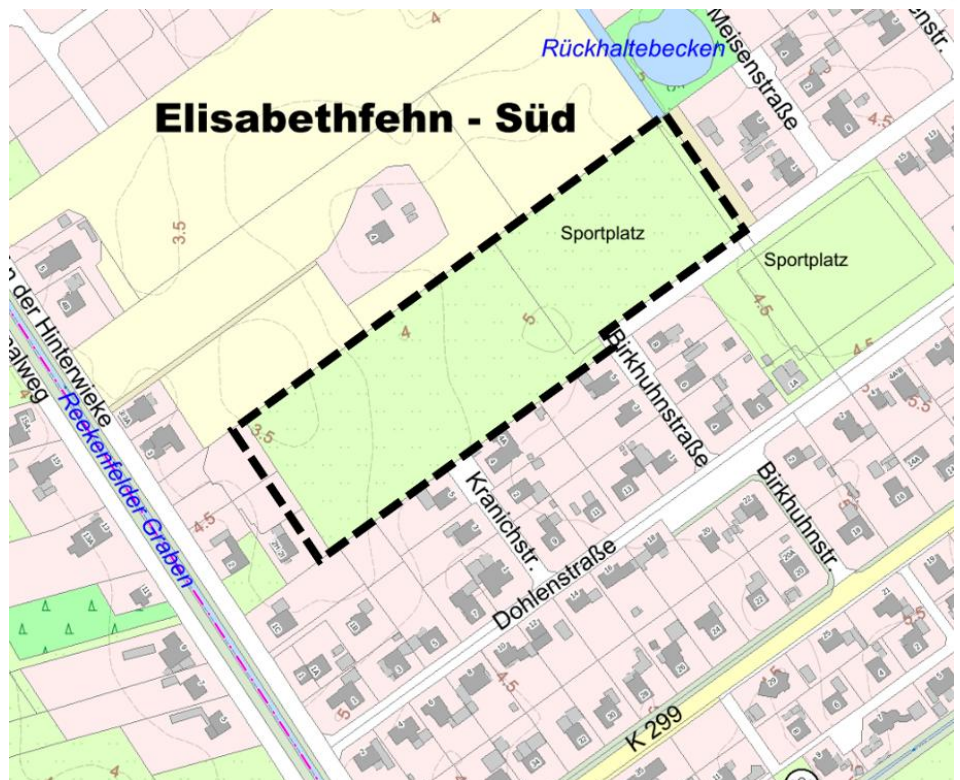


Begründung

Bebauungsplan Nr. 110

„Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)“

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2022

Urschrift



1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	8
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	8
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen, von Versorgungsstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	9
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	10
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel § 1a Abs. 5 BauGB	16
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	17
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	19
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	20
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	21
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	22
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	23
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	24
4	Inhalte des Bebauungsplans	24
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzungen / städtebauliche Regelungen	24
4.2	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	29
5	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	31
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	32

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

In der Gemeinde Barbel 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.

Von einem Vorhabenträger wurde das Interesse der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer vormals teils als Sportplatz genutzten Fläche im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd herangetragen. Die Sportplatznutzung wurde nach Auslaufen der Pachtverhältnisse nicht fortgesetzt, weitere Teile des Gebiets werden bisher als Grünland genutzt. Das Areal liegt unmittelbar am heutigen Siedlungsrand. Mehrere Gemeindestraßen reichen bis an das Areal heran.

Das Vorhaben trägt dazu bei, der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde über alle Gemeindeteile hinweg zu begegnen und Flächenpotentiale in gut erschlossenen Bereichen zu aktivieren. Im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd wurden zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 94 Bauflächen geschaffen. Diese sind inzwischen weitgehend vergeben. Der Gemeindeteil bietet eine gute Ausstattung mit Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Die Planung, die an die vorhandene Bebauung und Straßennetz anknüpft, wird als geeignet erachtet, um eine baulich durchmischte Erweiterung des Gemeindeteils vorzubereiten und so der weiter bestehenden Baulandnachfrage in der Gemeinde entgegenwirken zu können.

Ziel

Ziel ist die Ausweisung eines an die bestehenden Wohnbaulagen anknüpfenden allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung sollen sich am Bestand orientieren. In Teilbereichen werden leicht verdichtete Bebauungsformen zugelassen, um eine Durchmischung des Gebiets zu fördern und das Angebot unterschiedlicher Wohnangeboten in der Gemeinde zu erweitern. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung werden mit einem Regenrückhaltebereich im Norden berücksichtigt. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche als Freizeitfläche ausgewiesen.

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. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich vollständig als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus diesem entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 110 „Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)“ wurde am 13.12.2021 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel gefasst.

Lage / Größe

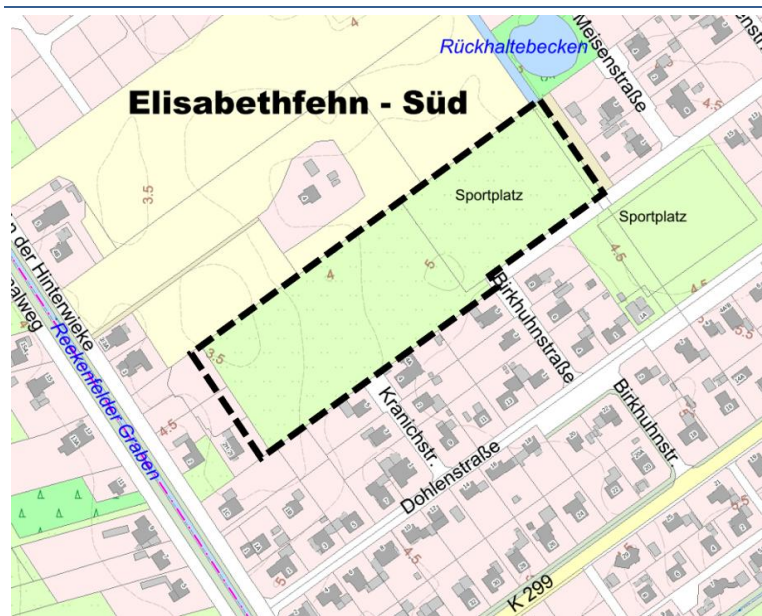
Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd. Es wird über die *Adlerstraße*, die *Birkhuhnstraße* sowie die *Kranichstraße* erschlossen. Das Plangebiet ist etwa 25.850 m² groß.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 32 der Gemarkung Barbel und begrenzt sich wie folgt:

- im Nordwesten entlang der südöstlichen Grenzen des Flurstücke Nr. 22/2, 21, 23 und 19,
- im Nordosten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 35,
- im Südosten entlang der nordwestlichen Grenze der Flurstücke Nr. 37 und 39 (*Adlerstraße*), 51, 50, 46 (*Kranichstraße*), 42, 41/11 und 41/1; dabei wird ein Teilstück mit einer Tiefe von rund 3 m des Flurstücks mit vom Geltungsbereich erfasst
- im Südwesten 10 m versetzt zu den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 40/9, 40/8 und 40/7.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 110 „Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)“



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

36, 39 (tlw.), 40/4, 40/7 (tlw.), 40/8 (tlw.) und 40/9 (tlw.).

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

Kartengrundlage: LGLN 2022

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ 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 einer Weiterentwicklung des gut erschlossenen und langjährig für Wohnbauzwecke genutzten Gemeindeteils Elisabethfehn-Süd dient, 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 (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barßel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Barßel 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 weiterhin.

Das gesamte Gemeindegebiet Barßels wird als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Da diese Darstellung flächendeckend getroffen wird, steht die Planung eines Wohngebietes dem nicht grundsätzlich entgegen. Für den Bereich des Plangebiets selbst im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd werden keine weiteren spezifischen räumlichen Darstellungen getroffen. Die Aussagen des Raumordnungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Barßel** stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der 47. Änderung (Feststellungsbeschluss vom 30.03.2022) wurde die bisherige Darstellung einer Sportfläche im nördlichen Bereich ebenfalls in eine Wohnbaufläche überführt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

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

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel mit der 47. Änderung



Gültiges
Baurecht

Angrenzende
Bebauungspläne

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

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 57 mit 1. Änderung (1998) an das Plangebiet an. Der Plan setzt auf der direkt benachbarten Fläche ein Regenrückhaltebecken fest, das sich in entsprechender Lage auch in der Örtlichkeit findet.

Im Osten und Südosten liegt der Bebauungsplan Nr. 7 (1994). Die angrenzenden Bauflächen werden mit diesem Plan als allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung ist in offener Bauweise auszuführen und darf ein Vollgeschoss umfassen. Die *Adlerstraße*, *Kranichstraße* und *Birkhuhnstraße* sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Grenzbereich zwischen *Kranichstraße* und dem Plangebiet sind zudem drei Einzelbäume zum Erhalt (Eichen) festgesetzt.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 94 (2019) an das Plangebiet an, der ab der Parzellengrenze der Straße *An der Hinterwieke* in einer Tiefe von 50 m allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, 1 Vollgeschoss, max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude) festsetzt.

Die bestehenden Bebauungspläne treffen keine Festsetzungen, die den Zielen des Bebauungsplans Nr. 110 entgegenstehen und werden ihrerseits nicht vom Planvorhaben beeinträchtigt.

3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der *Adlerstraße* im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd. Teilweise wurde das Areal in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt, die weiteren Flächen wurden als Intensivgrünland bewirtschaftet. Südlich und nordöstlich grenzen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung an, im Westen besteht entlang der Straße *An der Hinterwieke* lockere Wohnbebauung. Im Norden besteht weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, hier liegt zudem eine einzelne, ehemalige Hofstelle.

Abb. 3 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2022

Planung

Die Planung sieht vor, angrenzend an die *Adlerstraße/Birkhuhnweg* und die *Kranichstraße* Flächen für Wohnbauvorhaben zu schaffen. Beabsichtigt ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich an den Bestandsgebieten orientieren. Neben Einzel- und Doppelhausgrundstücken mit maximal 2 Wohneinheiten sind ergänzend auch Bereiche für eine leicht verdichtete Bebauung mit bis zu vier bzw. sechs Wohnungen pro Gebäude vorgesehen, um ein breiteres Angebot unterschiedlicher Bebauungstypen zu ermöglichen. Für die Regenrückhaltung wird eine Grünfläche im Norden vorgesehen, von der das Wasser auf kurzen Wegen der Vorflut zugeleitet werden kann. Zudem soll eine multifunktionale Freizeitfläche entstehen.

Abb. 4 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. 20 Baugrundstücke entstehen. Für Mehrparteienhäuser sind insgesamt acht Grundstücke (4 x 4 Wohneinheiten, 4 x 6 Wohneinheiten je Gebäude) zu erwarten. Pro Wohnung ist dabei eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m² vorzuhalten.

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. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 110

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 / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur/ des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen/ Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	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 Grünflächen / 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, Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen wirken aber nicht auf das Plangebiet ein. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfehn – Süd“ hat die Gemeinde im Jahr 2019 eine Geruchsuntersuchung erstellen lassen. Hierbei wurde ein Immissionsraster erstellt, das weite Teile des Gemeindeteils erfasst. Hierbei wurde nachgewiesen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten äußerst gering bis gar nicht vorhanden sind (0,0-0,1 Prozent der Jahresstunden). Selbst bei Veränderungen in den Tierbeständen kann so sicher angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet (Grenzwert 10 % der Jahresstunden) sichergestellt sind.

Immissionen – Verkehr

Das Plangebiet ist nicht erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm ausgesetzt. Die nächstgelegenen Kreisstraßen liegen in mehr als 180 m (K 299 im Südosten) bzw. mehr als 350 m (K 145 im Nordosten) entfernt. Auch das dortige Verkehrsaufkommen ist eher gering, so dass eine Fernwirkung des Verkehrslärms bis in das Plangebiet nicht vorhanden ist. Umliegende große Wohngebiete liegen bedeutend näher zu diesen Kreisstraßen. Diese Wohngebiete schirmen das nun geplante Baugebiet auch zusätzlich ab.

Immissionen – Freizeitlärm

Das Plangebiet liegt zu Teilen auf einer vormaligen Sportplatz-Fläche die in Folge ausgelaufener Pachtverträge nicht mehr als solche genutzt wurde. Eine weitere Sportplatzfläche befindet sich südlich der *Adlerstraße*. Diese wird aktuell noch zu Trainingszwecken genutzt.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde für beide Sportplatzflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung von Sportfläche aufgehoben und diese Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Hintergrund ist eine perspektivisch vorgesehene Verlagerung des Sportbetriebs von hier an einen auszubauenden Standort an der *Schleusenstraße* in Elisabethfehn-West. Die schon heute bestehenden Wohnnutzungen liegen zum Teil näher an der Sportanlage, als die jetzt geplanten Bauflächen. Es entstehen damit weder neue Einschränkungen für die Sportplatzfläche, noch liegen Hinweise darauf vor, dass von dem Platz erhebliche Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm ausgehen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Die Belange werden berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

In der Gemeinde Barßel 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 bedarfsgerecht einer Entwicklung zuzuführen. Die Entwicklungen sollen dabei auf alle Gemeindebereiche verteilt werden. In Elisabethfehn-Süd wurden zuletzt im Bereich *Spechtweg* gemeindliche Wohnbauflächen entwickelt.

Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde Barßel 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, dass im Osten und Westen Baufelder für Gebäude mit bis zu vier bzw. bis zu sechs Wohnungen entstehen können. Es wird die Entwicklung kompakter Mehrparteienhäuser ermöglicht, um auch im Segment des Wohnungsbaus zusätzliche Angebote schaffen zu können. Die Flächen können dabei sowohl für den Bau von Eigentumswohnungen, aber auch von Miet- oder auch geförderten Wohnungen genutzt werden. Um einer übermäßigen Verdichtung und der Ausbildung zu eng bebauter, in der Nachbarschaft störender wahrgenommener Grundstücke vorzubeugen, sind pro Wohnung in diesen Bereichen 150 m² Grundstücksfläche vorzuhalten. Berücksichtigt wurde auch eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf maximal 10 m (OK), womit auf eine Einbindung der neuen Mehrparteienhäuser in die bestehende ortstypische Bebauung hingewirkt wird.

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 / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd finden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit der St. Elisabeth-Kirche, einem Dorfgemeinschaftshaus sowie Sportangeboten bestehen im nahen Umfeld des Plangebiets vielfältige Angebote. Weiterführende Einrichtungen finden sich in Barßel oder den nahegelegenen Orten der Umgebung. Die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten ist gesichert. Die Gemeinde behält die Kapazitäten aller 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 Planung dient der Stärkung und Fortentwicklung Elisabethfehn-Süds und soll langfristig Raum für Wohnbauentwicklung in dem Gemeindeteil schaffen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dies für weite Teile des Plangebiets bereits langjährig mit der Darstellung von Wohnbauflächen

vorgesehen. Ein ehemals als Sportplatzfläche dargestellter Bereich wurde mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans (2022) ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein sprunghafter Anstieg der Einwohnerzahlen und eine daraus resultierende Unterversorgung mit sozialen oder kulturellen Einrichtungen sind nicht zu erwarten. Die allgemeine Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten wird nicht eingeschränkt, so dass bei Bedarf im Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung neuer Angebote besteht. Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt, besondere Abwägungserfordernisse sind nicht erkennbar.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen, von Versorgungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd ist wohnbaulich geprägt. Überwiegend findet sich eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern, zudem Einrichtungen wie eine Kita und eine Grundschule, eine Kirche und ein Dorfgemeinschaftshaus. Der Bereich wurde in den vergangenen Jahren mit Planverfahren am *Spechtweg* weiterentwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung weiterer, wohnbaulicher Nutzungen und weicht damit nicht grundlegend vom Bestand und der bisherigen Nutzungsstruktur ab. Überplant wird ein Bereich, der unmittelbar an die Bestandslagen und vorhandene Erschließungsstraßen anknüpft. Eine bisher in diesem Bereich bestehende Sportplatznutzung konnte aufgrund ausgelaufener Pachtverhältnisse nicht verlängert werden. Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die zuvor auch im vorbereitenden Bauleitplan als Sportfläche dargestellte Fläche in Wohnbaufläche geändert. Die übrigen Bereiche des Plangebiets weisen eine langjährige Darstellung als Wohnbaufläche auf. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht damit den durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungszielen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Barbel weiterhin hoch. Auch die Entwicklungen am *Spechtweg* wiesen eine hohe Nachfrage auf. Eine Weiterentwicklung des Wohnbauangebots im gut erschlossenen Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd wird von der Gemeinde als geeignet und erforderlich erachtet, um dem Nachfrageüberhang zu begegnen. Dabei kann an die bestehenden Strukturen und ihre Ausprägungen angeknüpft werden, es sollen aber auch neue Angebote entstehen. Das Plangebiet ist hierzu in die WA1-3 gegliedert. Das allgemeine Wohngebiet WA1 weist Bauflächen für typische, der Umgebung überwiegend entsprechende Einfamilien- und Doppelhäuser auf. Die Maße der baulichen Nutzung entsprechen denen, die auch am *Spechtweg* festgesetzt wurden und die sich bei jüngeren Planungsvorhaben als geeignet für eine vielfältige, individuelle Bebauung erwiesen haben. Ergänzend dazu werden mit den WA2 und WA3 aber auch Flächen im Osten und Westen des Plangebiets ausgewiesen, die für eine leicht verdichtete Bebauung mit vier bzw. sechs Wohneinheiten zur Verfügung stehen sollen. So soll das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen erweitert werden. Es können Gebäude für den (Miet-)Wohnungsbau entstehen, der zusätzliche Nutzergruppen anspricht. Vergleichbare Bauflächen bestehen im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd bislang nicht. Mit den getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, aber auch den höchstzulässigen Maßen der Gebäude wird sichergestellt, dass es nicht zur Ausbildung übermäßig großer oder unpassender Strukturen kommt, die sich nachteilig auf die eher kleinteilige Nachbarschaft auswirken könnten.

Um die dörfliche Prägung und Durchgrünung innerhalb der Neubaubereiche sicherzustellen, werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundstücke dürfen gegenüber Straßen und festgesetzten Grünflächen 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.

Neben einer Grünfläche für die Oberflächenentwässerung wird auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier können der Allgemeinheit zugängliche Nutzungen entstehen, um neben den Hausgärten weitere Freiräume in

dem Bereich vorzuhalten. Damit wird in gewissem Umfang auch der Wegfall der bisherigen Sportplatzfläche aufgefangen, indem eine neue, nutzungsflexible Grünfläche freigehalten wird, die sich als Begegnungsort für Neu- und Bestandsanwohner entwickeln kann.

Die Planung verändert den Charakter des Gemeindeteils nicht, sondern erweitert dieses um einen zusätzlichen, am Bestand orientierten Bauabschnitt. Vorhandene Anbindungspunkte im Bereich der *Adlerstraße / Birkhuhnstraße* und der *Kranichstraße* werden aufgegriffen. Eine enge Vernetzung und Durchlässigkeit zwischen Planung und Bestand kann erreicht werden. 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

Die Planaufstellung bereitet eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet baulich vergleichbar mit den qualitativ hochwertigen, bestehenden Wohngebieten im Umgebungsbereich der *Adlerstraße* zu entwickeln. Mit den getroffenen Regelungen im Plan wird sichergestellt, 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 direkter Nachbarschaft zum Plangebiet ist kein Baudenkmal bekannt.

Der Elisabethfehn-Kanal als Baudenkmal mit einer Klinkerpflasterung an der nördlichen Kanalseite liegt in solchem Abstand zum Plangebiet (ca. 360 m), dass keine Beeinträchtigungen gegeben sind.

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. Auch für die zulässigen, größeren Mehrparteienhäuser wird mit 10 m eine maximale Höhe festgesetzt, die sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert. Zwar dürfen diese Gebäude eine Zweigeschossigkeit aufweisen, sie werden jedoch baulich dabei nicht übermäßig dominant ausfallen. Mit der Festsetzung einer ergänzenden Traufhöhe von 6,8 m ist sichergestellt, dass die Gebäude kein zusätzliches Staffelgeschoss aufweisen können, was häufig eine optische Dreigeschossigkeit zur Folge hat und gerade in Nachbarschaft zu kleinteiliger Wohnbebauung als unpassend und übermäßig groß wahrgenommen werden kann. 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. Prägende Gehölzbestände am nördlichen und südlichen Gebietsrand sind zu erhalten.

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 die bauliche Inanspruchnahme von rund 25.850 m² bisher unbebauter Fläche. Ein Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit bereits als Sportplatz genutzt. Eine Bebauung war bisher nicht zulässig. Aktuell wird das gesamte Plangebiet als Intensivgrünland (zuletzt als Rinderweide) genutzt. Randlich prägen Gehölzbestände, insbesondere eine Strauch-Baum-Hecke am nordwestlichen Gebietsrand sowie eine Eichen-Baumreihe am südöstlichen Gebietsrand, das Plangebiet. Der nordwestliche Gehölzstreifen verläuft begleitend zu einer flachen Grabenmulde, die nur temporär wasserführend ist. Am Nordende des Plangebiets beginnt ein offener, wasserführender Graben.

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. Umliegend grenzen, bis auf den Nordwesten, Wohnbaustrukturen mit Hausgartenbereichen an das Plangebiet an. Es findet eine intensive Flächenbewirtschaftung statt.

Die Belange des Artenschutzes sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es wurden keine Artvorkommen innerhalb der Grünlandbereiche festgestellt. Die hochwertigen, randlichen Gehölzstrukturen werden als Flächen zum Gehölzerhalt bzw. als Einzelbäume zum Erhalt in den Bebauungsplan aufgenommen. Eingriffe finden hier nur kleinräumig im Bereich der Gebietszufahrt bzw. für eine mögliche Fortführung der Erschließung in Richtung Nordwesten statt, der deutlich überwiegende Anteil des Altbaumbestands ist zu erhalten.

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.

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.

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. Der verbleibenden Beeinträchtigungen sind im Zuge der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

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. Die bestehenden Wohnbaulagen einschließlich der Neuplanungen der vergangenen Jahre sind fast vollständig bebaut oder an private Bauleute verkauft.

Wohnraumpotentiale bestehen nur noch vereinzelt. So wurden auch die gemeindlichen Bauflächen am *Spechtweg*, nördlich des jetzigen Plangebiets gelegen, inzwischen fast vollständig veräußert und bebaut.

Ein Teil des Plangebiets wurde ehemals als Sportplatzareal genutzt, dieses wurde jedoch aufgrund ausgelaufener Pachtverträge an diesem Standort aufgegeben. Anteilig handelt es sich bei der Planung damit um ein Nachnutzungs-Vorhaben, für das keine neuen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Der übrige Teil des Plangebiets stellt sich als Intensivgrünland dar. Zusammen mit der ehemaligen Sportplatzfläche fand zuletzt eine Nutzung als Rinderweide statt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungslagen und Erschließungsstraßen an. Diese können mitgenutzt bzw. neue Erschließungsstraßen an vorhandene Anschlusspunkte angebunden werden.

Die Planung kann so mit vergleichsweise geringer Inanspruchnahme neuer Flächen voraussichtlich rund 28 Wohngrundstücke (davon acht als Mehrfamilienhäuser) erschließen. Die Gemeinde gewichtet dies in Anbetracht des bestehenden Flächenbedarfs höher, als den Verzicht auf die Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Freifläche dar. Ein Teilbereich war in der Vergangenheit in Nutzung als Naturrasen-Sportplatz, im Weiteren wird es als landwirtschaftliches Grünlandareal bewirtschaftet. Bei beiden Nutzungen sind Vorbelastungen des Bodens anzunehmen, wenngleich nicht in einem Umfang wie bei einer Bebauung. Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, zu erwarten. Die Gemeinde Barbel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht.

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 und WA3 gesicherten Bauflächen 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 etwa die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke als belebte Offenbodenbereiche erhalten bleiben, was die Eingriffsschwere gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Maximalbetrachtung abmindert. Im Bereich der Regenrückhaltung und des Spielplatzes werden noch größere Anteile des Offenbodens erhalten, wenngleich auch hier Bodenaustausch und -abtrag Beeinträchtigungen auslösen können.

Das Plangebiet wird in der Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (2018), wie weite Teile des Gemeindegebiets, als Niedermoorfläche dargestellt.

Abb. 6 Abb.: Kartierung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen (LBEG / nibis-Kartenserver, 2022 – Auszug)



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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen langjährig als Sportplatz sowie als Ackerfläche genutzten Bereich, der unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt. Die intensive Flächenbewirtschaftung, die auch mit einer Entwässerung des Bodens einherging, lässt schon heute deutliche 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 werden³. Bei einer Bebauung der Flächen ist von einem weiteren Verlust der verbleibenden 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. Da in Barßel aufgrund der Lage und der Prägung weitere Teile der Gemeinde als ehemalige Moor-Standort die Flächenausweisungen sehr großflächige Bereiche des Gemeindegebiets erfassen, ist die Inanspruchnahme nicht immer vermeidbar. So sind auch im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd alle verbleibenden Freiflächen als kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an heute schon bebaute Bereiche an.

Ein vollständiger Verzicht auf eine weitere Siedlungsentwicklung ist für die Gemeinde deshalb jedoch nicht vertretbar. Mit der aufgegebenen Sportplatznutzung besteht eine Vornutzung der Fläche über landwirtschaftliche Zwecke hinaus. In den Bestandsgebieten sind bereits Anbindungspunkte zum Plangebiet vorgesehen. Es wird daher 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.

Schutzgut
Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben zu erwarten.

Für das Schutzgut Luft sind in Folge der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

Schutzgut
Wasser

Offene Gewässer finden sich innerhalb des Plangebiets nicht, grenzen aber nördlich an dieses an. Im Norden, außerhalb des Plangebiets gelegen, beginnt ein offener, wasserführender Graben, der Oberflächenwasser in Richtung Nordwesten zur nächsten Vorflut (Reekenfelder Graben) ableitet. Am nordwestlichen Gebietsrand ist eine zeitweise trockenfallende Entwässerungsmulde gelegen.

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Plangebiet vorgesehen, in dem Oberflächenwasser gesammelt und dann gedrosselt über einen bestehenden Graben abgeleitet wird (siehe hierzu auch Kapitel 3.13). Die negativen Beeinträchtigungen können damit weitgehend aufgehoben werden.

Die Planung löst keine Beeinträchtigungen für die benannten Gewässer aus. Die Strukturen bleiben erhalten. Der auf der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Graben wird mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Im Norden, im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens, werden alle für die Gewässerbewirtschaftung erforderlichen Flächen von Bebauung freigehalten.

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, wird aber auf drei Seiten von Siedlungslagen umschlossen. In Richtung Nordwesten grenzen noch kleinere landwirtschaftliche Flächen an, die aber in knapp 180 m ebenfalls wieder auf den Siedlungsrand treffen. Das verbleibende Freiraumareal kann somit allseitig als von bestehender Bebauung umschlossen bezeichnet werden.

Die Belange des Schutzes des Landschaftsbilds sind daher an dieser Stelle kaum betroffen. Es besteht keine direkte Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit des Bereichs aus der freien Landschaft heraus. Es werden mit dem Vorhaben auch keine Sicht- oder Verbindungsachsen in die freie Landschaft hinein überplant. Die getroffenen Festsetzungen zur Ausprägung der Gebäude entsprechen den heute schon in der Umgebung entstandenen Baukörpern, so dass auch hier keine neuen, vom Bestand abweichenden und so ggf. störenden Entwicklungen eintreten.

Die randlichen Baumbestände sowohl in Richtung der Nachbarbebauung im Südosten als auch gegenüber der weitgehend unbebauten Fläche im Nordwesten werden in den Bebauungsplan zum Erhalt aufgenommen. Es werden Einzelbäume bzw. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölzbestände dürfen damit nicht entfernt werden und müssen im Falle eines Abgangs ersetzt werden. Dies trägt zum Erhalt der örtlich prägenden landschaftlichen Qualitäten bei.

Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus. Mögliche verbleibende, geringere Beeinträchtigungen werden hinter dem verfolgten Planziel zurückgestellt.

Vermeidung / Minimierung/ Ausgleich

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen aufgrund der ermöglichten Versiegelung und Überbaubarkeit bislang unbebauter 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.

Dennoch verbleiben nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbare Eingriffe. Die Planung löst entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichtes ein **bilanzielles Wertdefizit in Höhe von 34.001 Wertpunkten** (Städtetagsmodell) aus, insbesondere wegen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche sowie untergeordnet auch in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Zur Deckung des voraussichtlichen Wertdefizits werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Da die Planung in Zusammenwirken mit einem privaten Vorhabenträger erfolgt, der das Gebiet entwickelt, greift die Gemeinde nicht, wie sonst üblich, auf gemeindeeigene Kompensationsflächen zurück, sondern sieht die Zuweisung in einen vom Vorhabenträger benannten, externen Kompensationsflächenpool vor. Dieser liegt in der Gemeinde Rhaderfehn, Landkreis Leer. Ein Entwicklungskonzept sowie eine Anerkennung als Flächenpool seitens des Landkreises liegen vor. Der Flächenpool verfügt über eine ausreichende Zahl von Wertpunkten, um den ermittelten Eingriff hier vollständig abzugelten. Um die dauerhafte Zuweisung der Wertpunkte zu dem Flächenpool sicherzustellen, wird die Gemeinde in Abstimmung mit dem Träger des Kompensationsflächenpools eine grundbuchliche Dienstbarkeit eintragen lassen. Damit ist eine Zuordnung der Fläche, auch im möglichen Falle eines Verkaufs oder Betreiberwechsels, sichergestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vom Träger des Flächenpools mit regelmäßigen Überprüfungen und einer Dokumentation in Berichten sichergestellt.

■ 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 (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) zu rechnen ist (siehe Kapitel 3.1).

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Barbel 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 Erholungsfunktion ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 nicht zu erwarten. Dem Plangebiet selbst und dessen näherem Umfeld kommt keine besondere Bedeutung für die Erholungsstruktur der Gemeinde zu.

■ 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.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2024 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Wird der Bauantrag oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind damit auch ohne weitere Festsetzungen im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die den Einsatz begünstigen bzw. perspektivisch zwingend vorsehen. Die festgesetzten Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudestellung. 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 des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades in den allgemeinen Wohngebieten WA1 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 und WA3 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. 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 angrenzend an die bestehenden Siedlungslagen würde zu einem höheren Flächenbedarf an anderer Stelle führen. Alternativflächen, etwa auch in Form von Umnutzungs- oder Konversionsflächen, finden sich nicht in der Gemeinde. Das Areal wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. 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 klimatischen Effekte.

Zur Überplanung von ehemaligen Moorflächen wird auf das Kapitel 3.7 – Boden verwiesen.

Weitere Minderungsmaßnahmen innerhalb der Fläche werden nicht erkannt. Zur Umsetzung des Planziels sind Überformungen des heutigen Grünlandareals unvermeidlich. Eine weitere Minimierung des Anteils der überbaubaren Grundstücksfläche oder die Freihaltung zusätzlicher Grünareale wären nur zu Lasten der baulichen Ausnutzbarkeit möglich. Da ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, würde dies an anderer Stelle einen erhöhten Flächenaufwand auslösen. Da das Plangebiet an Bestandslagen anknüpft und so wesentliche Teile der Erschließung mitnutzen kann, wird der Bereich für eine Entwicklung besonders geeignet erachtet. Die verbleibenden Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden in der Abwägung hinter der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbaufläche zurückgestellt.

3.9 Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 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 Sportplatzfläche sowie eines etwa ebenso großen Grünlandareals vor. Die Belange der Landwirtschaft sind damit aufgrund der geringen Flächengröße nur nachgeordnet betroffen. Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dar, so dass auf Ebene der übergeordneten Planung in der perspektivischen Entwicklung keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorgesehen waren.

Forstwirtschaft

Bewirtschaftete Wald- und Forstflächen liegen nicht im Plangebiet oder dessen Umgebung.

■ 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)

Soziale
Infrastruktur

In direkter Nähe zum Siedlungsraum ist eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Sonderschule (Schleusenstr.) vorhanden. Mit den kirchlichen Einrichtungen Pfarrheim und der St. Elisabeth-Kirche sowie mit dem Dorfgemeinschaftshaus und den Sportangeboten (Turnhalle) besteht im nahen Umfeld des Plangebiets ein vielfältiges Angebot. Weiter sind auch Ladengeschäfte sowie Handwerksbetriebe im Gemeindeteil Elisabethfehn – Süd angesiedelt. Weiterführende Einrichtungen finden sich in Barßel oder den nahegelegenen Orten der Umgebung.

Die Kapazitäten der Barßeler Einrichtungen, wie Kindergarten und Schulen, sind 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 das öffentliche Straßennetz gut 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. Mit Schreiben vom 14.03.2024 teilt der OOWV mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz und das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die vertraglichen Regelungen zwischen dem OOWV und der Gemeinde sind zu beachten. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser ggf. rechtzeitig mit dem OOWV eigenständige Verträge abschließen.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV. Mit Schreiben vom 14.03.2024 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz in der *Birkhuhnstraße* und

Kranichstraße entsorgt werden kann. Die Anschlusstiefe am Schacht 50021 mit ca. 3,0 m in der *Birkhuhnstraße* ist ausreichend, um das Plangebiet im Freigefälle zu entwässern. Die Anschlusstiefe in der *Kranichstraße* am Schacht 50020 mit 2,11 m ist ebenfalls ausreichend. Die Kapazitäten des Pumpwerks sind ausreichend. Es wird lediglich häusliches Sanitärabwasser erwartet.

Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Wohngebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Kanalnetz- und Klärkapazitäten zur Verfügung.

- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von mindestens: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Der Belang ist in der Ausbauplanung zu berücksichtigen, bei der etwa der Einbau von Unterflurhydranten innerhalb der Planstraße geprüft werden kann.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE. Um Platz für eine voraussichtlich benötigte Trafostation vorzuhalten, wird eine Teilfläche der heutigen *Adlerstraße* als Versorgungsfläche festgesetzt.
- 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. Sofern ein Verteilerkasten erforderlich ist, kann dieser innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche in der *Adlerstraße* vorgesehen werden.
- 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.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft im Flurstück 36 eine Rohrleitung der Friesoyther Wasseracht. Die Schutzbestimmungen von 5 m beidseitig werden beachtet (siehe hierzu Kapitel 3.13).

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

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb es „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.

Rohstoff-vorkommen

Nicht im Plangebiet vorhanden.

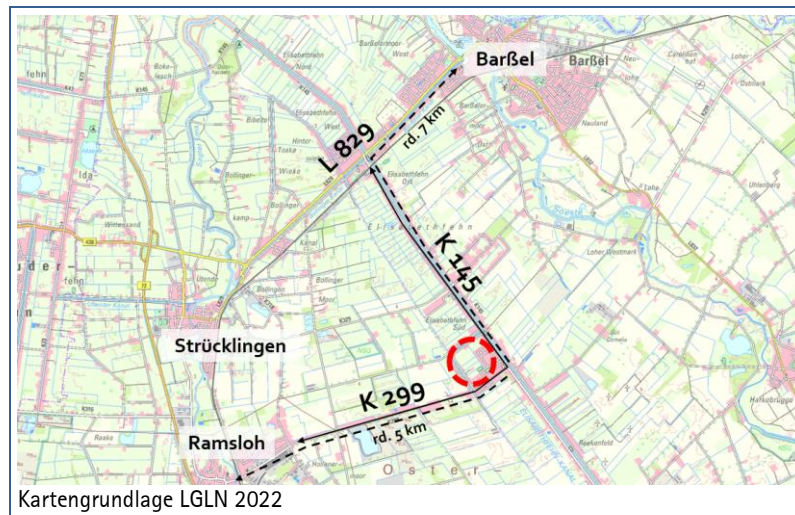
3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet kann über die *Adlerstraße* und die *Birkhuhnstraße* sowie die bislang ausschließlich als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaute *Kranichstraße* angeschlossen werden. Überörtliche Verkehrsanbindung.

Abb. 7 Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr



Über die Wohnstraßen können die nahe gelegenen Kreisstraßen (K 145 und K 299) auf kurzen Wegen angefahren werden. Die Knotenpunkte sind hinreichend ausgebaut, so dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt sind und bleiben.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über neue Planstraßen in Verlängerung der *Birkhuhnstraße* und der *Kranichstraße*. Es werden Straßenparzellen mit einer Breite von 7 m vorgesehen, die bis an den nordwestlichen Rand des Plangebiets herangeführt werden. Damit werden, im Falle einer zukünftigen Fortentwicklung, Anknüpfungspunkte für ein mögliches benachbartes Gebiet vorgehalten.

Die Gemeinde Barbel hat auch den westlichen Bereich für eine zukünftige Siedlungsentwicklung bereits im FNP von 1997 als Wohnbaufläche dargestellt und die Gemeinde muss in ihrer städtebaulichen Entwicklungsplanung vorausschauend für nächste Generationen planen. Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auch die benachbarten Flächen für eine zukünftige zentrale Entwicklungsplanung im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd zur Verfügung gestellt werden.

Gebietsintern sind die beiden Zuwegungen über eine weitere Planstraße miteinander verbunden, die im Südwesten in einem Wendehammer mündet. Dieser ist mit einem Durchmesser von 21 m so ausgelegt, dass ein Befahren z. B. mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Vom Wendehammer abgehend sowie zur Erschließung zweier Baugrundstücke in zweiter Reihe werden zudem kleinere Stichwege mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Abb. 8 Interne Erschließung mit umliegender Straßenanbindung



ÖPNV,
Radverkehr

Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung besteht an der *Oldenburger Straße*, von wo eine Busverbindung u. a. in Richtung des Barßeler Ortskerns besteht. Parallel zum Kanal besteht ein Radweg, über den eine direkte Verbindung nach Elisabethfehn-West und von dort auch weiter in die übrigen Gemeindebereiche besteht. Die Trasse ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für den Fahrradverkehr ausgewiesen.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Die Gemeinde hat bereits in einem früheren Planverfahren eine Luftbildauswertung beauftragt, um mögliche Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet und der Umgebung zu erlangen. Mit Schreiben vom 21.08.2019 wurden die Ergebnisse der Luftbildauswertung mitgeteilt (Ergebniskarte BA-2019-01500). Danach besteht kein Handlungsbedarf, ein Kampfmittelverdacht hat sich für die Fläche des Plangebietes nicht bestätigt.

Mit Schreiben vom 04.03.2024 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Flurstück Nr. 36 (Teilfläche A) die Empfehlung einer Luftbildauswertung ausgesprochen wird und hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Fläche A

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

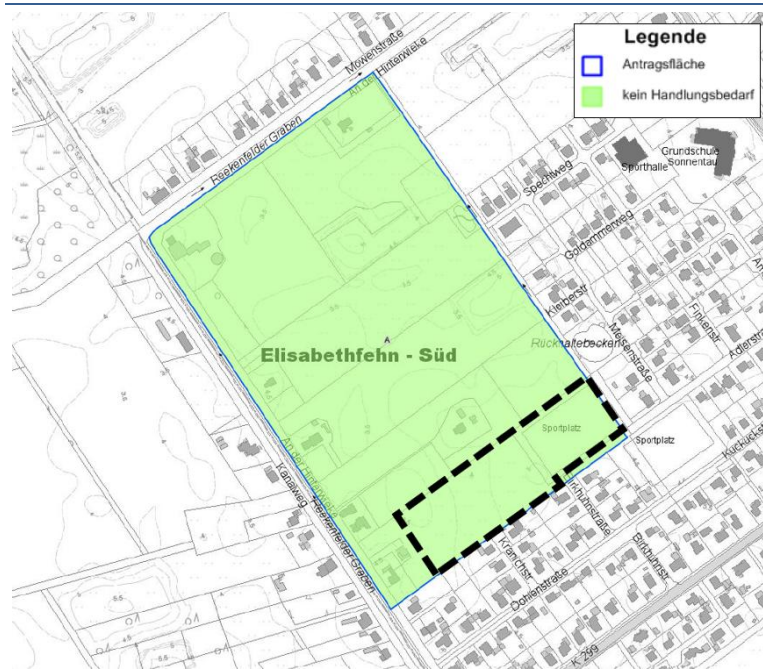
Für das Flurstück Nr. 40/4 (Teilfläche B) besteht Kein Handlungsbedarf.

Rüstungsal-
lasten

Fläche B

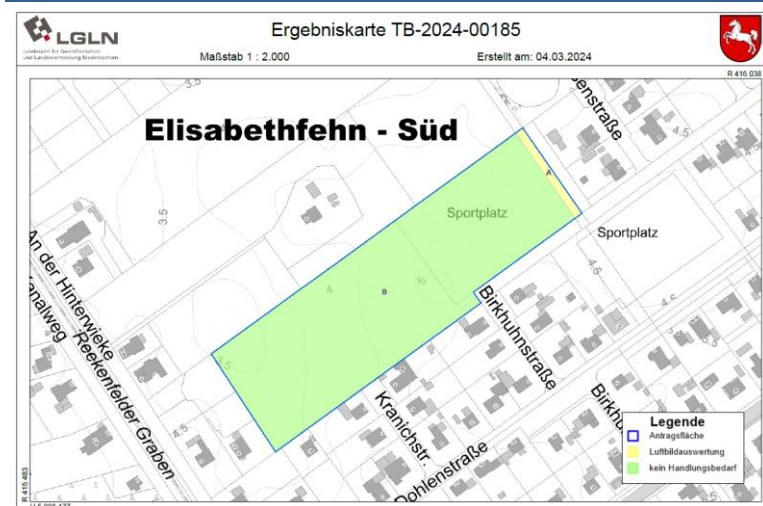
- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Abb. 9 Durch Luftbilduntersuchung ausgewerteter Bereich für Kampfmittel (21.08.2019)



Fläche A (grün)

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.



Fläche B (gelb)

Für die kleine Teilfläche A, für die noch keine Auswertungen der Luftbilder vorgenommen wurden, geht die Gemeinde in ihrer Abwägung davon aus, dass hier - infolge der dort verlegten und verlaufenden Rohrleitung der Friesoyther Wasseracht mit einem 5 m breiten Schutzstreifen - erst bei der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen eine Auswertung auf Kampfmittel erforderlich würde.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

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

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser- schutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines verordneten Überschwemmungsgebiets, eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die nächstgelegenen Flächen finden sich an der Soeste („Soeste unterhalb Küstenkanal“) und damit in deutlichem Abstand zum Plangebiet (rd. 3 km).

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Aufgrund des hohen Abstands zwischen Plangebiet und festgesetzten Überschwemmungsbereichen werden die Inhalte der Verordnung nicht berührt. Es ist keine Hochwassergefährdung für das Plangebiet erkennbar.

Gewässer

Am nördlichen Rand des Plangebiets beginnt ein offener, wasserführender Graben (Gewässer III. Ordnung, Ba-C26 in Zuständigkeit der Friesoyther Wasseracht), der Oberflächenwasser in Richtung Nordwesten zur nächsten Vorflut (Reekenfelder Graben) ableitet.

Innerhalb des Flurstücks Nr. 36, das ganz im Nordosten des Bebauungsplans gelegen ist, verläuft ein verrohrter Graben. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ in den Bebauungsplan aufgenommen und so dauerhaft von Bebauung freigehalten und gesichert. Sofern Arbeiten an der Rohrleitung oder sonstige Unterhaltungsmaßnahmen notwendig sind, können diese hier problemlos ausgeführt werden. Gegenüber dem heutigen Zustand tritt keine Veränderung ein.

Ein weiteres Gewässer ist entlang des nordwestlichen Rands des Plangebiets verzeichnet, stellt sich in der Örtlichkeit aber nur als temporär wasserführende Mulde, nicht aber als durchgehender Graben dar. Mittels zeichnerischer Ausweisung eines drei Meter breiten privaten Grünstreifens entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze und der zugehörigen textlicher Festsetzung § 5.3 wird bestimmt, dass das Höhenniveau in dieser Fläche unverändert zu erhalten ist und Auffüllungen oder Abgrabungen demnach nicht zulässig sind. Die Grabenstruktur bleibt damit unverändert erhalten und dauerhaft geschützt. Zudem sind die prägenden, randlichen Gehölzbestände zu sichern, sofern dies den Anforderungen der Wasserwirtschaft nicht entgegensteht. Bauliche Anlagen wie Zäune oder Nebenanlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden. Der Schutz dieses Gewässers und der Erhalt der wasserwirtschaftlichen Funktion sind somit sichergestellt.

Oberflächen- entwässerung

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept⁴ vor, das beschreibt, wie das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadfrei abgeleitet werden kann.

Zunächst wird geprüft, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets möglich ist. Es wurden Grundwasserstände in einer Tiefe von 0,9-2,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der Untergrund stellt sich teilweise als Lehm dar, der in niederschlagsreichen Perioden Stauwasser ausbilden kann. Der Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Grundwasser von 1 m kann damit nicht im ganzen Gebiet eingehalten werden. Die angetroffenen Böden stehen einer Versickerung entgegen. Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist damit ausgeschlossen.

Das Konzept stellt aus diesem Grund die Möglichkeit dar, das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Straßen- und Pflasterflächen über Regenwasserkanäle zu sammeln und einem Rückhaltebecken zur Zwischenspeicherung zuzuleiten. Von dort soll eine dosierte, gedrosselte Ableitung in das im Norden vorhandene Gewässer erfolgen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere der zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 innerhalb der Wohngebiete sowie dem anzunehmenden Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen, ermittelt das Konzept das erforderliche Rückhaltevolumen. Demnach ist ein Speichervolumen von 581 m³ für ein 10-jähriges Regenereignis vorzuhalten. Für ein 30-jähriges Regenereignis ist ein Speichervolumen von 756 m³ erforderlich.

4 Wessels und Grünefeld: Erläuterungsbericht für eine wasserrechtlichen Erlaubnis und Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut und den Neubau eines Regenrückhaltebeckens im Zuge der Erschließung des B-Plan Gebietes Nr. 110 „Elisabethfehn-Süd (nördl. Adlerstr.)“ in der Gemeinde Barbel; Landkreis Cloppenburg, November 2022

Das Entwässerungskonzept weist nach, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ein Rückhaltebecken mit einem Einstauvolumen von 630 m³ realisiert werden kann. Mit dem zusätzlichen Volumen zwischen dem Einstauziel und der Höhe des Notüberlaufs stehen insgesamt 980 m³ zur Verfügung. Die für das 10- sowie das 30-jährige Regenereignis vorzuhaltenden Rückhalteräume können somit innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Eine Vorreinigung des Wassers ist nach Ausführung des Oberflächenentwässerungskonzepts entsprechend der Bestimmungen des Merkblatts DWA-M 153 nicht erforderlich. Das anfallende Wasser kann schadlos gedrosselt aus dem Becken in das angrenzende Gewässer III. Ordnung abgeleitet werden.

Die Beckensohle soll auf einer Höhe von 2,36 mNN ausgebildet werden. Es ist ein dauerhafter Einstau bei 2,61 m NN vorgesehen. Der Einstau soll bis auf einer Höhe von 3,56 m NN erfolgen, wobei die Oberkante des Beckens an der niedrigsten Stelle bei 4,01 m NN angesetzt wird. Die Böschungsneigung wird im Verhältnis 1 : 1,5 vorgesehen. Umlaufend um das Becken steht Fläche für einen 3 m breiten Unterhaltungsweg zur Verfügung.

Der Regenrückhaltebereich befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Sie entspricht von der Lage und Größe her den wasserwirtschaftlichen Berechnungen und Anforderungen. Es ist eine Herstellung als technisches Bauwerk (Böschungsneigungen i. d. R. 1 : 1,5) vorgesehen. Das Becken soll mit Rasenansaat begrünt werden. Es ist von regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen auszugehen. Das neue RRB ist mit einem Wertfaktor von 1,0 angegeben, und daher nicht als Ausgleichs- oder Ersatzfläche berechnet.

Der Bebauungsplan setzt ausreichend dimensionierte sowie in ihrer Lage geeignete Flächen fest, um die beschriebenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sicher umzusetzen. Im Zuge der Herstellung der Gebieterschließung können die erforderlichen Leitungen für eine schadfreie Ableitung, Rückhaltung und gedrosselte Abführung des Oberflächenwassers vorgesehen werden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden mit dieser Maßnahme deutlich minimiert. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg einzuholen. Der Belang ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

Leitungsträger

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft im Flurstück Nr. 36 eine Rohrleitung der Friesoyther Wasseracht. Mit Schreiben vom 21.3.2024 teilt die Friesoyther Wasseracht mit, dass gemäß Satzung von der Rohrachse ein 5 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen ist, der von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Bodenablagerungen und Zäunen freizuhalten ist. Der Schutzstreifen kann infolge der Dimensionierung der anschließenden öffentlichen Grünfläche bei der Errichtung von Zaunanlagen beachtet werden.

3.14 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.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / 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 und WA3 wird die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke beschränkt. Per örtlicher Bauvorschrift wird vorgegeben, dass die unbebauten Bereiche der Grundstücke als begrünte Hausgärten anzulegen sind. Grundstückseinfriedungen dürfen nur in Form von Hecken hergestellt werden. Sogenannte Schottergärten sind ausdrücklich nicht zugelassen. 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 und WA3, innerhalb derer eine leicht erhöhte bauliche Ausnutzung zulässig ist, zum Tragen.

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

Am nordöstlichen Gebietsrand werden ein Regenrückhaltebecken sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen. Während das Rückhaltebecken als technische Anlage ausgebildet und entsprechend der geltenden Sicherheitsanforderungen voraussichtlich eingezäunt wird, entsteht mit der Freizeitfläche eine gebietszugehörige Freifläche in Ergänzung zu den Hausgärten. Nutzungstypisch weisen solche Bereiche, etwa mit einer Nutzung als Spielplatz einen hohen Grünanteil und annähernd keine Versiegelung auf.

Am südwestlichen Gebietsrand wird im Übergangsbereich zum benachbarten Bebauungsplan auf einer Tiefe von 10 m eine private Grünfläche festgesetzt. Dieser schafft eine Abstandsfläche zwischen der Bebauung der Straße *An der Hinterwieke* und dem neuen Plangebiet. Die Flächen gehören zu den zwischenzeitig entstandenen Grundstücken, deren bauliche Nutzbarkeit planungsrechtlich im angrenzenden Bebauungsplan gesichert wird. Die Grünflächen können als Flächen für die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers oder als Hausgärten genutzt werden. Bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Zäunen sind nicht zulässig.

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 Besucherverkehr. 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, WA2 und WA3 unterteilt. Die allgemeinen Wohngebiete **WA1** liegen zentral im Plangebiet. 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).



Maß der
baulichen
Nutzung

Im Osten und Westen werden zudem mit dem WA2 und dem WA3 allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die höchstzulässige **Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude** auf **maximal 4** (WA2) bzw. **maximal 6** (WA3) begrenzt wird, 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 150 m² pro Wohnung vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 2).

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 höchstzulässigen 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. In den **WA2** und **WA3**, in denen Gebäude mit bis zu vier bzw. sechs Wohneinheiten zulässig sind, wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

In den **WA1** ist die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zulässig, in den **WA2** und **WA3** 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** und **WA3** wird eine **Traufhöhe (TH) von max. 6,8 m** und eine **Firsthöhe (FH) von max. 10,0 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 vier bzw. sechs Wohnungen effizient errichtet werden können, aber auch in ihren Dimensionen begrenzt werden, um das Entstehen unpassend großer Baukörper in der kleinteiligen Nachbarschaft zu verhindern. Mit der Begrenzung der Firsthöhe in allen Baugebieten auf max. 9 m bzw. 10 m ist sichergestellt, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die ortstypische Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrhobnoberkante 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/WA3). Das WA1 kann so als klassisches Baugebiet für kleinere, individuelle Bauvorhaben genutzt werden, das den zukünftigen Eigentümern auch die Möglichkeit einer gemeinsamen und damit häufig flächen- und kostensparenden Bebauung in Form von Doppelhäusern ermöglicht. In den Bereichen, die für eine leicht verdichtete Bebauung vorgesehen wird, dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Es soll eine klare Trennung zwischen den beiden Bebauungsformen erkennbar sein, da dies zu einem geordneten und klar gegliederten Ortsbild beiträgt.

Überbaubare
Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu den 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 sowie auf einem Teilstück entlang des südwestlichen Wendehammers 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.

Im Nordwesten, zur dortigen privaten Grünfläche, wird in Sonderheit in einem Teilbereich ein Abstand von einem Meter zwischen Baugrenze und Grünfläche vorgesehen, womit infolge der eher geringen Grundstückstiefen einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks Vorrang eingeräumt wird. Die Grünfläche dient dem Erhalt der dort bestehenden Bäume sowie des angrenzenden Grabens. Sie ist privat zu unterhalten. Um die zu erhaltenden Bäume sind im Radius von drei Metern um den Stamm Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Versiegelungen unzulässig. Der zu erhaltende Graben verläuft auf der Grundstücksgrenze, hält also einen größeren Abstand als minimal einen Meter zur neuen Bebauung ein. Die verfolgten naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ziele werden trotz ermöglichten Heranrückens neuer Baukörper an das Areal damit nicht gefährdet.

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).

Straßen-
verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über Planstraßen in Verlängerung der *Birkhuhnstraße* und der *Kranichstraße* erschlossen. Innerhalb des Gebiets sind diese Erschließungsstraßen miteinander verbunden. In Richtung Südwesten ist zur Erschließung der rückwärtigen Grundstückslagen die Ausbildung eines Wendehammers vorgesehen. Zentral im Gebiet findet sich zudem ein kleinerer Stichweg, der zwei Grundstücke „in zweiter Reihe“ erschließt. Die Erschließungsstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Nur der vom Wendehammer abgehende Stichweg im Südwesten des Plangebiets sowie der Stichweg weisen aufgrund der geringen Zahl der hierüber erschlossenen Grundstücke eine Breite von nur 5 m auf. Für den Wendehammer wird eine Fläche mit einem Durchmesser von 21 m vorgesehen, für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen ausreicht.

Grünordnung

Im Norden des Plangebiets wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltebereich (RRB)** festgesetzt. Sie dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens und allen weiteren Einrichtungen, die erforderlich sind, um den ordnungsgemäßen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser sicherzustellen (siehe textliche Festsetzungen § 5).

Am nordöstlichen Gebietsrand ist die Parzelle des dort verlaufenden, verrohrten Gewässers als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Gewässerrandstreifen** festgesetzt. Dies dient dem Schutz und dauerhaften Erhalt des dortigen Gewässers, das von der Friesoyther Wasseracht bewirtschaftet wird.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Freizeitfläche** dient der Anlage von Grün- und Freiraumflächen mit Nutzungsqualitäten für die Anwohner des Gebiets. Hier können beispielsweise Kinderspielgeräte, aber auch andere Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen werden. Zumindest anteilig wird damit der Wegfall der (halb-)öffentlichen Sportplatzfläche kompensiert, indem neue und für alle nutzbare Freiflächen geschaffen werden. Mit der Lage an der *Adlerstraße* ist so auch sichergestellt, dass die Fläche auch gut von Nutzern der bereits bestehenden, umliegenden Lagen erreicht werden kann.

Am südwestlichen Gebietsrand wird eine **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Hausgarten / Versickerung** festgesetzt. Die von diesem Bereich erfassten Grundstücke sind aus Richtung *An der Hinterwieke* erschlossen, der überplante Teil jedoch nicht im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 94 aufgenommen. Die Grünflächen dürfen als Hausgärten genutzt und gestaltet oder für die Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen ist mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht gestattet. Damit knüpft der Bebauungsplan unmittelbar an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 94 an. Es bleiben keine unbeplanten Freiflächen zwischen den beiden Plangebieten, so dass das gesamte Areal eindeutig planungsrechtlich geordnet ist (siehe textliche Festsetzung 5.2)

Am nordwestlichen Gebietsrand wird eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Gewässerrandstreifen** festgesetzt, die ergänzend auch als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen ist. Hier säumen, entlang eines auf der Gebietsgrenze gelegenen unklassifizierten Grabens, mehrere erhaltenswerte Gehölze den äußeren Rand des Plangebiets. Ziel ist, die prägenden Gehölze (Stammdurchmesser mehr als 30 cm) dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Gleichzeitig müssen auch die Entwässerungsstrukturen

dauerhaft gesichert und erhalten werden. Mittles textlicher Festsetzung wird über die Gehölzerhaltung hinaus bestimmt, dass dieser Bereich nicht in seiner Höhenlage verändert werden darf. Das Wurzelwerk der Bäume, aber auch die Funktionen für Natur und Landschaft (Wasserablauf bei Regenereignissen, dadurch Ausbildung einer begrünten Raumkante mit Verbindungsfunktion zwischen den östlich und westlich angrenzenden Flächen) dürfen nicht durch Geländeauffüllungen oder bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden (siehe textliche Festsetzung § 5.3).

Insgesamt neun Einzelbäume werden als **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich um Eichen, die am südöstlichen Gebietsrand 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 ein **standortgerechter Laubbaum zu pflanzen**. Die Festsetzung greift insbesondere im Bereich der Mehrparteienhäuser der WA2 und WA3. 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 Störwirkung 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).

Ein kleiner Abschnitt der *Adlerstraße*, der innerhalb des Plangebiets liegt, wird als **Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität und Telekommunikation** festgesetzt. Im dortigen Straßenseitenraum können Versorgungseinrichtungen wie eine Trafostation und ein Verteilerkasten für die Telekommunikationsversorgung untergebracht werden.

Textliche
Festsetzungen im
Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 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 WA2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit müssen 150 m² Grundstück vorgehalten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit müssen 150 m² 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 Grünflächen

§ 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dient 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).

§ 5.2 Private Grünfläche „Garten / Versickerung“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten / Versickerung“ dürfen als Hausgärten genutzt und gestaltet werden. Ebenfalls zulässig sind Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser in flachen Mulden über die belebte Bodenzone. Dabei sind ausreichende Abstände zum mittleren Grundwasserstand einzuhalten. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen ist mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht gestattet.

§ 5.3 Private Grünfläche „Gewässerrandstreifen“, Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des angrenzenden unklassifizierten Grenzgrabens. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen und Zäunen, dürfen nicht errichtet werden. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14–16 BauGB).

Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind dauerhaft zu erhalten. Im Radius von drei Metern um den Stamm 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).

Darüber hinaus ist der Gewässerrandstreifen naturnah als extensiv genutztes Grünland mit krautigen Ufersäumen zu unterhalten (zweimalige Mahd im Juni und September). Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen soll als lineares Vernetzungselement die unterschiedlichen Lebensräume der durchflossenen Landschaft miteinander verbinden und ist als Wanderkorridor freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 6 Einzelbäume zum Erhalt

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Im Radius von drei Metern um den Stamm 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, haufwerksporiges Pflaster) 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).

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 temperatúrausgleichend 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. 110 „Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)“.

Nr. 2 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten 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 (§ 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.

Artenschutz – Das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG ist einzuhalten. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Vor Baumfällungen sind die zu fällenden Gehölze (bspw. für die Zufahrten) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu kontrollieren. Bei Vorfinden von Baumhöhlen sind in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen) durchzuführen.

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.

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	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	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
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche (gerundet)		25.850 m ²
Allgemeine Wohngebiete		17.830 m ²
WA 1	(11.050 m ²)	
WA 2 und WA 3	(6.780 m ²)	
Straßenverkehrsfläche		2.840 m ²
Versorgungsfläche:	Elektrizität und Telekommunikation	30 m ²
Private Grünfläche:	Hausgarten	850 m ²
Private Grünfläche:	Gewässerrandstreifen	730 m ²
Öffentliche Grünfläche:	RRB	1.790 m ²
Öffentliche Grünfläche:	Freizeitfläche	1.270 m ²
Öffentliche Grünfläche:	Gewässerrandstreifen	510 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.12.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
26.02.2024 – 22.03.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
23.02.2024 – 22.03.2024	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
12.08.2024 – 11.09.2024	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
12.08.2024 – 11.09.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
29.01.2025	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 23.01.2026


Dr. Ulrike Schneider /
Planverfasser

Gemeinde Barßel, den 26.01.2026

Anhuth / Bürgermeister
