

Gemeinde Barßel

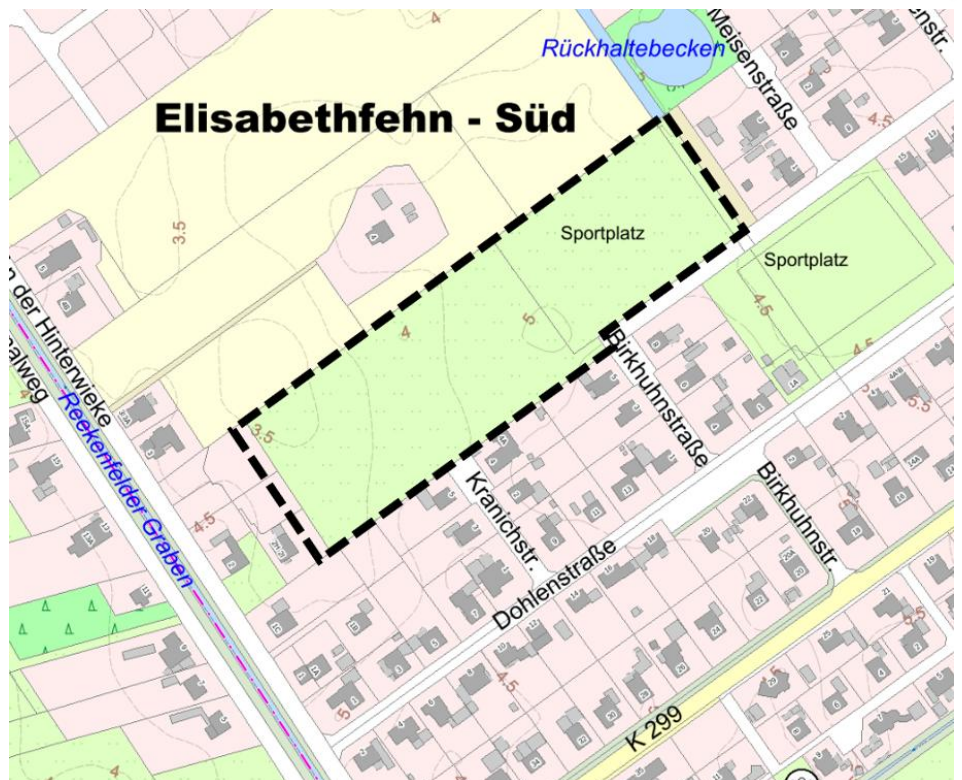
Landkreis Cloppenburg



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 110 „Elisabethfehn – Süd (nördl. Adlerstraße)“

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2022

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Barbel verzeichnet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in allen Ortslagen. Ein Vorhabenträger hat das Interesse an der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer vormals teils als Sportplatz, teils als Grünland genutzten Fläche im Gemeindeteil Elisabethfehn-Süd bekundet, die unmittelbar am Siedlungsrand und gut an das Straßennetz angebunden liegt. Die Planung knüpft an die bestehende Bebauung an und schafft baulich durchmischte Wohnbauflächen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde zu begegnen und ungenutzte Potenziale in gut erschlossenen Lagen zu aktivieren. Angesichts der weitgehend ausgeschöpften Bauflächen im Umfeld und der guten Ausstattung des Gemeindeteils mit öffentlichen Einrichtungen wird das Vorhaben als geeignet angesehen, eine bedarfsgerechte Erweiterung vorzubereiten und so der Baulandnachfrage zu begegnen.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 13.12.2021 eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 26.02.2024 – 22.03.2024, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 23.02.2024 – 22.03.2024. Die Veröffentlichung der Planung nach § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.08.2024 – 11.09.2024. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 29.01.2025.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung gingen keine schriftlichen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Mit zwei Anliegern wurde auf Nachfrage eine Erörterung der Bauleitplanung durchgeführt. Dabei wurde vorgebracht, dass eine vorgesehene Freihaltung von Flächen für eine Straßenfortführung nach Nordwesten nicht erforderlich sei. Die Nachbarflächen seien in Privatbesitz, es bestände keine Entwicklungsabsicht. Die Gemeinde sieht die Flächen dennoch weiterhin im Plan vor. Die angrenzenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen werden als städtebaulich erforderlich für eine zukünftige Entwicklung angesehen. Weitere Hinweise wurden zur Oberflächenentwässerung vorgebracht. Diese wird mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept seitens der Gemeinde als ausreichend detailliert dargelegt angesehen. Die vorgesehene wohnbauliche Dichte und dafür vorgehaltene Infrastruktur im Ortsteil wurde in Frage gestellt, von der Gemeinde jedoch als städtebaulich gerechtfertigt und ausreichend betrachtet. Die planbedingten Eingriffe in Naturräume wurden bedauert. Mittels Kompensation wird hier jedoch ein Ausgleich geschaffen. Nach Abwägung der Gemeinde ergab sich kein Anpassungsbedarf an den Planunterlagen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht: Die Leitungsträger brachten übliche Hinweise zu Bestandsleitungen vor, die auf Ausbauebene Berücksichtigung finden. Der OOWV brachte Hinweise zu Ver- und Entsorgungssicherheit vor, die im Ausbau berücksichtigt und teilweise erläuternd in die Begründung übernommen wurden. Das LBEG verwies auf die geltenden Rechtsgrundlagen und Hinweise seiner Kartenserver. Diese waren bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Friesoyther Wasseracht brachte Hinweise zu einzuhaltenden Abständen zu einem Graben vor. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung und die für die Rückhaltung festgesetzte Grünfläche wurden leicht angepasst. Grundlegende Änderungen an der Vorplanung wurden jedoch seitens der Gemeinde nicht umgesetzt, da das vorliegende Konzept auch nach der Stellungnahme als tragfähig und geeignet angesehen wurde. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgebrachten Hinweise auf eine nicht überprüfte Teilfläche (schmale Grabenparzelle am nordöstlichen Rand) wurden hinweislich in die Begründung übernommen. Der Landkreis Cloppenburg brachte Hinweise zu den einzuhaltenden Grenzabständen sowie zum geringen Abstand zwischen Baugrenzen und Pflanzgeboten vor. In Folge dessen wurden einige Baugrenzen in der Planzeichnung geringfügig angepasst. Der Anregung, das Regenrückhaltebecken als naturnahes Becken zu entwickeln, wurde aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht gefolgt. Hinweise zum Bodenschutz, zur Wasserwirtschaft und zum Denkmalschutz waren bereits berücksichtigt bzw. sind auf Vorhabenebene zu beachten. Die Hinweise zum Eingrünungsgebot gegenüber der offenen Landschaft waren schon berücksichtigt. Zum Thema der Löschwasserversorgung wurde die Begründung fortgeschrieben. Die Ausführungen zu Ausgleich und Ersatz wurden in Umweltbericht und Begründung ergänzt, um den Anforderungen des Naturschutzes in Planverfahren zu genügen.



Ergebnisse der Veröffentlichung der Planung

In der Veröffentlichung der Planung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der TÖBs zum Leitungsschutz, zu möglichen Kampfmittelfunden, zur technischen Erschließung und Ver- und Entsorgung mit Trink-/Schmutzwasser und zum Bodenschutz waren inhaltlich bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Landkreis wies auf ein Biotop im Umfeld hin, das von der Planung jedoch nicht berührt wird. Ergänzend wurde auf der Planzeichnung ein artenschutzrechtlicher Hinweis aufgenommen. Nach Hinweisen zur Eingriffsregelung wurde diese erneut überprüft. Die Ausführungen in der Begründung wurden an den abschließend vorgesehenen Ausgleich angepasst, inhaltlich ergaben sich jedoch keine Anpassungen.

Gesamtergebnis der Abwägung

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung der Planung wurden die Begründung und der Umweltbericht zu Einzelthemen fortgeschrieben. Kleinere Anpassungen an der Planzeichnung (Baugrenzen, Dimensionierung Rückhaltebereich) wurden vorgenommen, wirkten sich jedoch nicht auf das grundsätzliche Planungsziel aus. Die Belange von Ausgleich und Ersatz wurden im Verfahrensverlauf überarbeitet. Die erforderliche Kompensation des Eingriffs ist sichergestellt. Grundlegende inhaltliche Änderungen des Planziels oder wesentliche Veränderungen der vorgesehenen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Barbel, den 26.01.2026

Anhuth / Bürgermeister
