



A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	10
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	15
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	15
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	15
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	15
4	Inhalte der Planänderung.....	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	17
B	Zusammenfassende Erklärung.....	18

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Für die Ortslage Harkebrügge besteht eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, zentrumsnahen Wohngrundstücken. Die Gemeinde kann dieser Nachfrage gegenwärtig nicht mehr gerecht werden, da aufgrund der guten Baukonjunktur alle bisher zur Verfügung stehenden Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert wurden. Auch die erfolgte Ausweisung von Wohnbauflächen in anderen Ortsteilen führte nicht zu einer Sättigung des Marktes. Die Nachfrage zeigt sich weiterhin konstant hoch, zudem werden an die Gemeinde gezielte Anfragen nach Baugrundstücken in Harkebrügge herangetragen.

Der Gemeinde wurde von einem privaten Träger die Entwicklung einer rund 6,3 ha großen Fläche für Wohnbauzwecke vorgeschlagen. Bereits 1994 plante die Gemeinde auf Teilen dieses Gebiets südlich des alten Dorfkerns die Ausweisung eines Wohngebiets, die jedoch an immissionsschutzrechtlichen Fragen aufgrund von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben scheiterte. Da die Tierhaltung innerhalb des Ortsteils weitgehend aufgegeben wurde und die Anlagen durch technische Fortentwicklungen und strukturelle Veränderungen heute deutlich geringere Emissionen aufweisen, wird eine erneute planerische Bearbeitung des Areals als sinnvoll erachtet.

Ziel

Es ist beabsichtigt, die bereits bestehende Wohnbaurdarstellung am Siedlungsrand Harkebrüggens in südwestlicher Richtung zu erweitern. Der Bereich wird bereits heute teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, überwiegend jedoch als landwirtschaftliche Fläche. In Angliederung an die bestehende Bebauung entlang der L 832 sollen daher neue Wohnbauflächen dargestellt werden.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und erfordert zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche mit Wohnbauflächen überplant. Diese 39. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat am 03.05.2017 die Einleitung zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

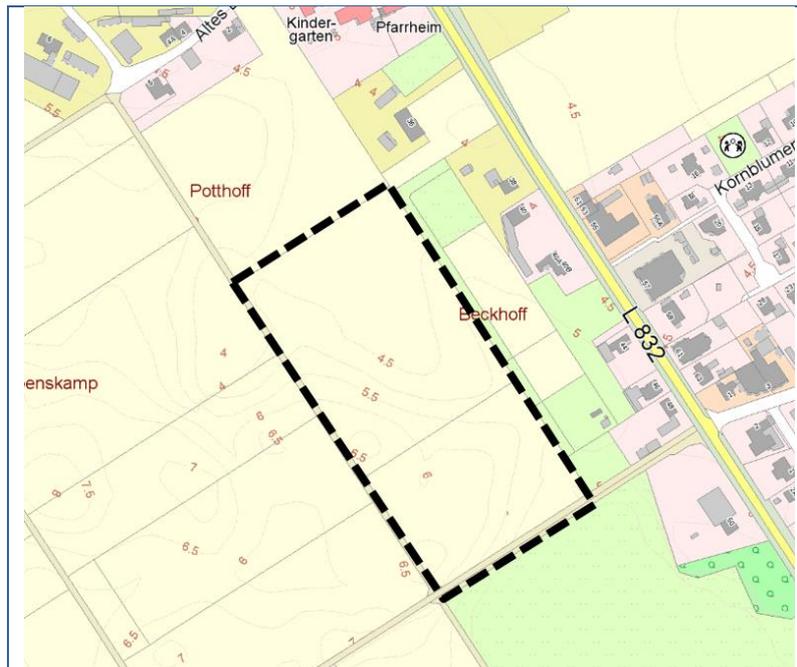
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harkebrügge und somit im südlichen Gemeindegebiet. Östlich verläuft die L 832, die in nördlicher Richtung nach Barbel führt, westlich die Soesteniederung.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harkebrügge am südwestlichen Siedlungsrand. Nördlich grenzen lockere Siedungsstrukturen mit überwiegend ehemals landwirtschaftlicher Prägung an das Plangebiet an. Östlich befinden sich kleinteilige Wohngebiete. Westlich und südlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 39. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**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 nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils Harkebrügge dient, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Barbel als Grundzentrum aus. Siedlungsflächen in den Grundzentren sollen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Die Gemeinde hat in der jüngeren Vergangenheit bereits Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet planungsrechtlich vorbereitet und in die Entwicklung gebracht. Hierbei handelt es sich sowohl um gemeindeeigene, als auch von Vorhabenträgern umgesetzte Planungen. Trotz dieses Angebots erreichen die Gemeinde weiterhin neue Anfragen nach Wohnbauflächen. Es ist daher beabsichtigt, ein weiteres Wohngebiet in Harkebrügge auszuweisen. Dies dient zusätzlich der gleichmäßigen Weiterentwicklung aller Gemeindeteile, die auch nachfrageseitig gewünscht wird.

Vorranggebiet für ruhige Erholung – Das RROP weist die überplanten Flächen als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft aus. In einem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein (Vereinbarkeitsgebot)³.

Das touristische Potential von Harkebrügge liegt zum einen im vorhandenen dörflichen Bild. Die Siedlungslage konnte mit ihrer wirtschaftlichen, kulturellen und strukturellen Dorfentwicklung bereits Auszeichnungen erreichen (23. Landeswettbewerb und 23. Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“). Zum anderen sind in Harkebrügge die wassergebundenen touristischen Potentiale (Soeste Verlauf, Badesee- ebenfalls Vorranggebiete) von hoher Bedeutung. Und schließlich kann auch den etwa 4 km entfernt liegenden großen Waldflächen (Loher Wald-ebenfalls Vorranggebiet) in Nähe wichtiger Wasserzüge (Godensholter Tief) eine wichtige touristische Funktion zukommen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

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

3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.6 Vorranggebiete und Vorrangstandorte, Kapitel D 1.7 Vorsorgegebiete

Das Plangebiet, das sich direkt an die Ortslage angliedert, ist eine konsequente und erforderliche städtebauliche Weiterentwicklung, die von der Gemeinde entsprechend hoch gewichtet wird. Alle vorhandenen touristischen Vorzüge der Ortslage werden mit der Plangebietsfläche, die maximal 1/15 der Vorrangfläche bis zu Soeste (ca. 90 ha) einnimmt, nicht negativ beeinflusst. Der Abstand zum westlichen Landschaftsraum Soeste ist mit fast 700 m nach wie vor weit ausreichend, um eine ruhige Erholung entlang des Wasserzuges und der Deichlinien zu gewährleisten. Eine Vereinbarkeit beider Entwicklungen ist gegeben.

Die Planung bereitet mit der Darstellung von Wohnbaufläche eine Veränderung des Landschaftsbilds vor, die auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht automatisch Unverträglichkeiten gegenüber den raumordnerischen Zielen auslöst. Auf B-Plan-Ebene ist in Kenntnis der detaillierten geplanten Festsetzungen zu prüfen, ob sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben. Ggf. sind Minderungs- und Schutzmaßnahmen festzusetzen. Dies ist innerhalb der geplanten Darstellung von Wohnbaufläche möglich. Die Aussage des Raumordnungsprogramms wird in der Planung beachtet und steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft – Das RROP Cloppenburg weist die Fläche zugleich als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aus. In Vorsorgegebieten sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Abstimmungsgebot)⁴.

Der Landschaftsrahmenplan charakterisiert die gesamten Bereiche zwischen Soeste und östlich der Siedlungslage als schutzwürdige Eschlandschaft südlich von Harkebrügge. Auch der Landkreis Cloppenburg, Untere Naturschutzbehörde weist mit Schreiben vom 18.10.2017 auf die Bedeutung als Eschlandschaft hin.

Der geplante Eingriff und die Nutzung eines kleineren Teils dieses Esch-Landschaftsraumes begründet sich mit der besonderen siedlungsstrukturellen Lage zum Ortskern und zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Gemeinde gewichtet eine erforderliche Siedlungsentwicklung in Anbindung an den vorhandenen Ortskern hierbei sehr hoch. Alternativen für eine Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Barbel im Ortsteil Harkebrügge und mit diesen Lagequalitäten (Größe, naturschutzfachlicher Zustand, Verfügbarkeit, verkehrliche Anbindung) nicht.

Die Gemeinde hat bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Wahrnehmung der kulturhistorisch wertvollen Eschlandschaft abgewogen wurde, mit dem Erfordernis einer Siedlungsentwicklung, die keine räumliche Alternative im Ortsteil aufweist. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass der Gesamteindruck der sich anschließenden und wahrnehmbaren Esch-Kulturlandschaft bis zum Soestedeich sich mit der flächenmäßig angestrebten zusätzlichen Flächennutzung von rd. 4 ha nicht wesentlich ändert. Das raumordnerische Ziel, dass die besondere Bedeutung dieser Landschaft „möglichst nicht“ beeinträchtigt wird, ist berücksichtigt.

Das vorliegende Plangebiet ist ohne Alternative im Ort Harkebrügge. Im nördlichen Bereich besteht bereits die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Der vorliegende südliche Bereich stellt in Verbindung mit den weiter östlich liegenden neueren Siedlungsteilen von Harkebrügge nun eine konsequente Arrondierung der Siedlungslage dar. Die sonstig im FNP vorgesehenen Siedlungsflächen sind bebaut und hier ergeben sich keine Alternativen.

Die vorgesehene Siedlungserweiterung ist auch vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse geboten und sinnvoll. Für den Ort Harkebrügge sind auch weiterhin die Flächen für landwirtschaftliche Hofstellen bzw. dörfliches Kleingewerbe mit entsprechenden Abständen zu einer Wohnbaunutzung sicherzustellen. Insoweit schränken sich auch hier mögliche Wohnbaustandorte deutlich ein.

■ Raumordnerische Bedenken des Landkreises und Bearbeitung

Mit Schreiben vom 09.11.2017 teilt der Landkreis Cloppenburg als untere Raumordnungsbehörde mit, dass gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Bedenken bestehen. Das

4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.6 Vorranggebiete und Vorrangstandorte, Kapitel D 1.7 Vorsorgegebiete

geplante Vorhaben liege in einem Bereich der im RROP 2005 als Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt ist. Gemäß RROP unter D 1.6 Ziff. 02 gelte: „In zeichnerisch dargestellten Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein (Vereinbarkeitsgebot); dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung.“ Die Darstellung einer Wohnbaufläche sei mit diesem raumordnerischen Ziel nicht vereinbar. Der Hinweis, dass ein Teil des Vorranggebietes für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt ist, rechtfertige keine weitere Inanspruchnahme dieses Vorranggebietes durch entgegenstehende Nutzungen.

Auch die Schlussfolgerung, dass mit der innerhalb des landschaftsschutzwürdigen Bereiches gelegenen Wohnbaufläche im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, eine langjährige Entwicklungsabsicht der Gemeinde zur Entwicklung der Eschfläche ablesbar sei, sei nicht zutreffend. Der Erläuterungsbericht und die zeichnerischen Darstellungen ließen vielmehr erkennen, dass die Gemeinde ihre Wohnbauflächenentwicklung östlich der L 832, zwischen Dorfstraße und Kettelerstraße vorgesehen hat. Bei der Darstellung der Baugebiete westlich der L 832 handele es sich um Bestandsflächen und im Fall des Wohngebietes lediglich um eine Arrondierung. Die Übernahme der Eschfläche als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gem. RROP Landkreis Cloppenburg“ bestätigt nur die Absicht der Gemeinde, diesen Bereich von einer Siedlungsentwicklung freizuhalten.

Die Darstellung als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sei eng mit der Darstellung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft verknüpft. Im RROP 2005 resultiere die Darstellung eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft, wie bereits im RROP 88 die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft – so auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel nachrichtlich übernommen – aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt, ihres vielfältigen, eigenartigen und schönen Landschaftsbildes und ihrer Bedeutung für die Erholung, wobei die Merkmale nicht alle gleichzeitig vorliegen müssen. In Vorsorgegebieten seien alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Wie in der Begründung dargelegt werde, würde durch die Planung eine Überformung von Flächen vorbereitet, die als Eschlandschaft einen landschaftsschutzwürdigen Charakter aufweise. Die Umsetzung baulicher Vorhaben in diesem Bereich stehe den im Landschaftsrahmenplan beschriebenen Schutzmaßnahmen entgegen. Damit würde ein Teil der Eschfläche die Bedeutung als besonderes Gebiet für Natur und Landschaft verlieren. Bevor die Gemeinde das Verfahren fortsetze, empfiehlt der Landkreis eine Abstimmung mit den Ämtern 61 und 67.

■ Zielabweichungsverfahren (§ 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG)

Diese in der Stellungnahme vom Landkreis empfohlene Abstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Landkreis Cloppenburg als untere Landesplanungsbehörde kann im Rahmen einer Ermessensentscheidung im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist;
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- das Einvernehmen mit den fachlich berührten (öffentlichen) Stellen vorliegt und
- das Benehmen mit den betroffenen Gemeinden hergestellt ist.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 22.12.2017 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des RROP 2005 für die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Harkebrügge gestellt (Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG erfolgt).

Mit Schreiben vom 04.06.2018 ist die Entscheidung des Landkreises Cloppenburg ergangen, der die Zielabweichung zulässt (aus dem Schreiben des Landkreises vom 04.06.2018, siehe auch in der Anlage, darin sinngemäß u.a.):

- die Abweichung ist **raumordnerisch vertretbar**, da früher eine Siedlungsentwicklung auf den Flächen auch insbesondere wegen landwirtschaftlicher Belange angrenzender Höfe

(Geruchshäufigkeiten) nicht in Betracht gezogen und entsprechend abgewogen wurde. Die bisher nicht vorgenommene Abwägung zwischen dem Vorrang für ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf der einen und einer möglichen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 kann im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nunmehr als nachgeholt gelten. Die beantragte Planung der Gemeinde ist auch aufgrund der dargelegten Größe des Planungsgebietes raumverträglich.

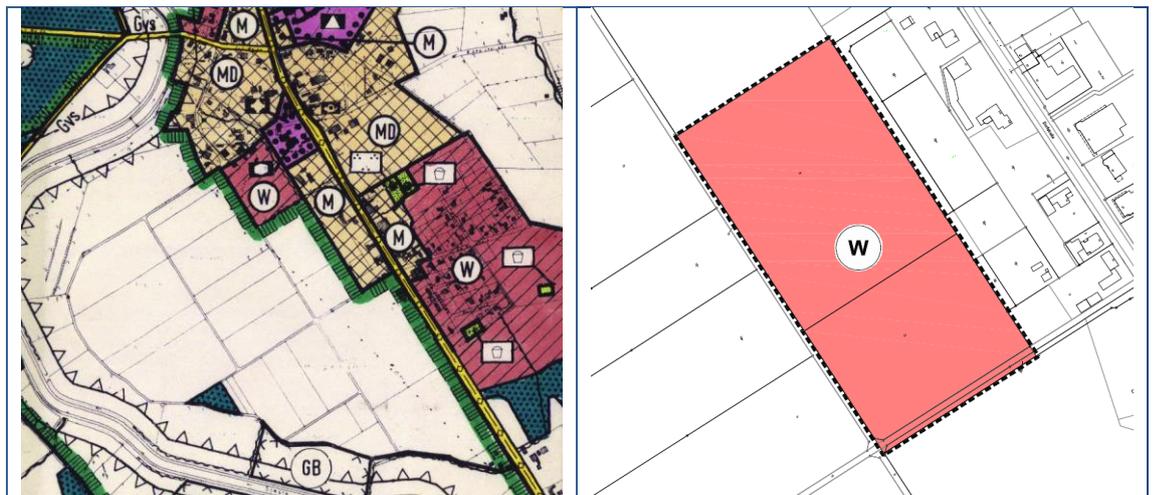
- Mit der Planung werden die **Grundzüge des RROP nicht berührt**, da das beantragte Plangebiet mit insgesamt 4,5 ha in Randlage und direkter Anbindung an den Siedlungskern von Harkebrügge im Verhältnis zur Gesamtgröße der geschützten Flächen deutlich untergeordnet ist.
- Das Einvernehmen mit den fachlich berührten, öffentlichen Stellen liegt vor,
- Sonstige Gemeinden sind nicht betroffen.

Im Fazit wird durch den Landkreis Cloppenburg festgestellt, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung der Ortschaft Harkebrügge gegenüber der unveränderten Erhaltung der Eschfläche im vorliegenden Planfall überwiegt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sei in Kenntnis der detaillierten Festsetzungen jedoch weiter zu prüfen, welche Veränderung sich für das Landschaftsbild genau ergibt.

Gemeinde (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiterhin ist die Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß dem RROP des Landkreises Cloppenburg von 2005 ausgewiesen.

Abb. 2 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des alten Harkebrügger Dorfkerns und westlich der vornehmlich durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstrukturen entlang der Straßen *Am Karlsberg / Kettelerstraße*. Die Landesstraße 832 durchläuft den Ortsteil von Norden nach Südosten und liegt in nur geringer Entfernung östlich des Plangebiets. Der Ortsteil ist durch eine Mischung aus (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden und kleinteiliger Wohnbebauung geprägt. Es finden sich weiterhin öffentliche und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule) sowie kleinere Nahversorgungsangebote.

Planung

Es ist geplant, den Änderungsbereich als **Wohnbaufläche** darzustellen.

Berührte Belange

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

Abb. 3 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 39. Änderung des FNP

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

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt am Siedlungsrand der zentralen Ortslage von Harkebrügge. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker) an. Nördlich des Plangebiets finden sich im Bereich des alten Dorfs Harkebrügge vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe, die zum Teil noch Tierhaltung betreiben. Eine Untersuchung der Landwirtschaftskammer⁵ weist nach, dass die hiervon ausgehenden Geruchsemissionen einer Wohnnutzung der Fläche nicht entgegenstehen.

Größere Gewerbebetriebe oder andere Emissionsquellen bestehen im Umfeld nicht. Ebenso finden sich keine Plandarstellungen oder Festsetzungen, die das Wohnen beeinträchtigende Emissionen ermöglichen oder erwarten lassen.

Die nächstgelegene, größere Straße (L 832, ca. 4800 Fahrtbewegungen pro Tag, 200 Schwerlastverkehrsbewegungen⁶) hält einen Mindestabstand von rund 100 m zum Änderungsbereich ein. Die Geschwindigkeit ist aufgrund der innerörtlichen Lage auf max. 50 km/h begrenzt. Wohnnutzungen entgegenstehende Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind so nicht zu erwarten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Belange grundsätzlich entgegen. Sollte eine kleinteiligere Betrachtung erforderlich sein, kann diese auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung umgesetzt werden.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beachtet.

5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Immissionsschutzgutachten zum B-Plan Nr. 58, Gemeinde Barbel, Cloppenburg, 22.02.2017

6 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

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

In der Gemeinde Barbel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete entwickelt, die sich auf die unterschiedlichen Ortsteile verteilen. Im Jahr 2017 entstanden in Elisabethfehn 40 neue, gemeindlich vermarktete Baugrundstücke (B-Plan Nr. 93); ein weiterer Bebauungsplan (B-Plan Nr. 99) zur Entwicklung von 23 Wohnbaugrundstücken, die von einem privaten Vorhabenträger entwickelt werden, wurde im Ortsteil *BarBelermoor* aufgestellt. Von diesen neu ausgewiesenen Baugrundstücken wurden bereits rund 2/3 an Bauinteressenten veräußert. Beide Pläne konnten aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Trotz der bereits erfolgten Baugebietsausweisungen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin sehr hoch. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern bleibt dabei das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote große Bevölkerungsgruppen und können für den überwiegenden Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung darstellen. Um auch zukünftig nachfragegerecht Wohnbauland anbieten zu können, sollen auch in der Ortslage Harkebrügge neue Wohnbauflächen angeboten werden.

Die für den Gemeindeteil Harkebrügge im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Gebiete sind bis auf wenige private Einzellagen bebaut. Die einzig größere, noch unbebaute Fläche grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich an. Mit rund 20.000 m² ist dieses Areal aufgrund der der Gemeinde bekannten, hohen Nachfrage jedoch nicht ausreichend dimensioniert, um langfristig die lokale Nachfrage decken zu können. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, die bereits an dieser Stelle langfristig vorgesehene Weiterentwicklung der zentralen Ortslage von Harkebrügge auszuweiten.

Von Seiten der Gemeinde wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, nach der detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur internen Erschließung oder zu den zulässigen Bautypen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen sind. Die gewählte Darstellung von Wohnbauflächen soll die Entwicklung eines Wohngebiets ermöglichen, um der konstant hohen Nachfrage innerhalb des Gemeindegebiets zu entsprechen. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind berücksichtigt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur in der Ortslage von Harkebrügge sind soziale und kulturelle Bedürfnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt. Innerhalb von Wohnbauflächen können außerdem selbst Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sein, was ggf. auf Bebauungsplanebene näher bestimmt wird.

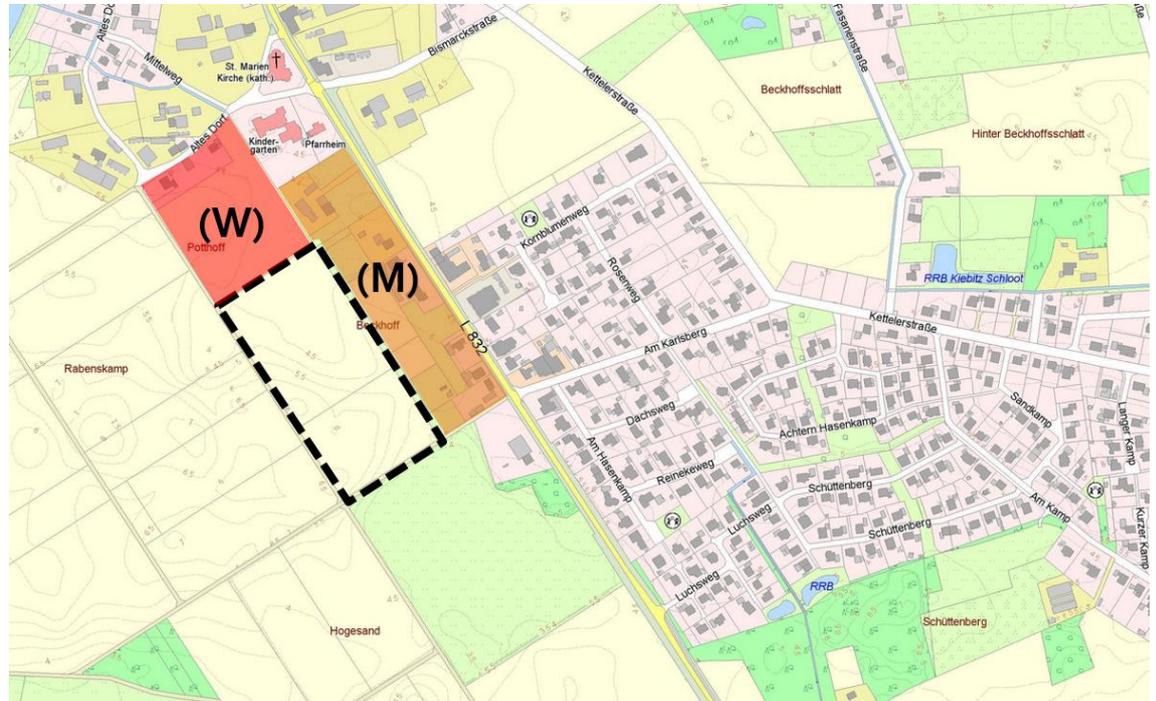
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Planänderung dient einer beabsichtigten Erweiterung der zentralen Ortslage von Harkebrügge für Wohnbauzwecke. Der Ortsteil weist bereits heute einen hohen Anteil an Wohnnutzungen auf. Die nördlich angrenzenden Flächen zeigen dabei eine historisch bedingte, dörflichere Prägung, die sich auch im FNP mit der Darstellung von Dorfgebieten widerspiegelt. Die östlich gelegenen Wohnsiedlungen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen, die unmittelbar an die L 832 angrenzenden Areale zum Teil als gemischte Bauflächen.

Trotz zum Teil bereits abgeschlossenen und in Umsetzung befindlichen Planungen sowie weiterer, derzeit von der Gemeinde parallel durchgeführter Planvorhaben im gesamten Gemeindegebiet, besteht eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei ist ein differenziertes Nachfrageverhalten zwischen den einzelnen Ortsteilen festzustellen. In Harkebrügge stehen derzeit keine geeigneten Wohnbauflächen zur Verfügung.

Eine grundlegende Entwicklungsabsicht für eine Erweiterung der zentralen Ortslage von Harkebrügge zu Wohnbauzwecken an dieser Stelle dokumentiert der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Abb. 4 Lage des Änderungsbereichs zu den bestehenden Wohngebieten sowie zur bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M)



Die überplante Fläche ist für Wohnnutzungen gut geeignet. Die Flächen sind zentral im Ortskern gelegen, so dass der örtliche Kindergarten und die Grundschule, wie auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote zu Fuß erreichbar sind. Sie weist eine gute Größe für eine langfristige und abschnittsweise durchführbare Entwicklung auf. Die Erschließung der Fläche kann sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Osten erfolgen. Das Gebiet stellt so eine Verbindung zwischen dem alten Dorfkern und den jüngeren, östlichen Bauflächen dar. Die Planung dient der Fortentwicklung der Ortslage von Harkebrügge und der Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Denkmalschutz

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

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Auf den Flächen wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises eine umfangreiche Prospektion⁷ durchgeführt (Maßnahme NLD OL 2018 011, April 2018). Die Ergebnisse sind dokumentiert und werden im Rahmen der parallel erstellten Bebauungsplanung näher erläutert. Es zeigen sich keine Bodenfunde oder Erkenntnisse, die einer Entwicklung von Wohnbauland grundsätzlich entgegenstehen würden. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind berücksichtigt.

⁷ Barbel, FSt.Nr.10, NLD_OL_2018-035- Untersuchungsbericht, Ausgrabung 11-25.4.2018, erstellt durch Denkmal 3D, Vermessung, Kulturgutdokumentation/Archäologie, Vechta, 5/2018

Ortsbild

Nördlich des Änderungsbereichs liegt der alte Ortskern Harkebrüggens. Dieser wird durch ehemalige, zum Teil aber auch noch bewirtschaftete Hofstellen geprägt. Hier findet sich mit der St. Marien-Kirche auch ein ortsbildprägendes Bauwerk. Auch entlang der L 832 (Dorfstraße) bestehen noch größere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die östlich gelegenen Wohngebiete sind durch Einfamilien- und zum Teil auch Doppelhäuser geprägt. An der *Dorfstraße* finden sich gemischte Nutzungen. Ein durchgehender Gestaltungscharakter ist nicht gegeben.

Mit der Darstellung von Wohngebietsflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Darstellungen getroffen, die eine grundlegende Veränderung des bestehenden Charakters des Ortsteils ermöglichen. Gegebenenfalls können in nachgelagerten Bebauungsplänen spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes getroffen werden. Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt.

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

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des begleitend erstellten Umweltberichtes (eigenständiges Dokument, siehe dort).

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

**Tiere/Pflanzen/
Artenschutz**

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld des Plangebiets findet sich eine Vielzahl vergleichbarer Habitate.

Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten und stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 42.230 m² vorbereitet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Gemeinde Barbel ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist eine Neuausweisung im geplanten Umfang jedoch erforderlich. Es stehen im Innenbereich derzeit keine geeigneten Flächen für Nachverdichtungs- oder Konversionsmaßnahmen zur Verfügung. Die auftretenden Beeinträchtigungen werden durch die Gemeinde hinter dem Bedürfnis der Wohnraumentwicklung zurückgestellt. Die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Vorsatz der Flächensparsamkeit findet dabei Beachtung.

Boden / Wasser

Es sind Einwirkungen auf die Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten, die jedoch durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Überplant werden Plaggenesch-Böden, die eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung aufweisen (siehe hierzu die umweltbezogenen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter). Die weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die sich aus der Überbauung ergeben, treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge einer baulichen Nutzung Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die getroffenen Darstellungen stehen der Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht entgegen. Gesonderte Darstellungen sind dazu auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Grabenstrukturen bedürfen keiner gesonderten Darstellung. Bei Bedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

Luft/Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern.

 Landschaftsbild/
Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am Übergang zwischen bebautem Siedlungsraum und der offenen Kulturlandschaft. Das überplante Areal wird dabei als landschaftsschutzwürdig benannt (Landschaftsrahmenplan LK Cloppenburg). Schützenswert ist die „Eschlandschaft südlich Harkebrügge“, die aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte (Plaggeneschböden) bzw. der daraus entstandenen Landschaftsform geschützt werden soll. Westlich angrenzend, aber außerhalb des Plangebiets, ist weiterhin die gesamte Soesteniederung als schützenswerter Naturraum ausgewiesen.

Die Planung ermöglicht eine Wohnbauentwicklung, die den Siedlungsrand weiter in den Landschaftsraum verschiebt. Die Landschaft stellt sich hier weitgehend ausgeräumt dar. Gliedernde Baum-Strauch-Reihen finden sich kaum. Zudem sind die überplanten wie auch die angrenzenden Flächen in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Eine landschaftstypische Gliederung durch Heckenstrukturen ist kaum ausgeprägt, die kulturhistorische Entstehung und Bedeutung des Bodentyps obertägig nicht ersichtlich. Die weiter westlich gelegene Eschkante, die eine wahrnehmbare Erhebung gegenüber des Soestetals darstellt, liegt außerhalb des Änderungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt.

Trotz dieser Vorbelastungen kann die Entwicklung eines Baugebiets negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen. Mit dem Flächennutzungsplan werden jedoch keine konkreten Vorhaben, sondern nur eine bauliche Nutzbarkeit der Fläche grundsätzlich vorbereitet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird so nicht automatisch ausgelöst. Erst auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können die tatsächlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken. Dies kann z. B. durch die im RROP geforderte Eingrünung von Siedlungsrandlagen gegenüber der offenen Landschaft erfolgen.

 Minimierung/
Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden, verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 5 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung

	Wertpunkte
Vor der Planung	33.868
Nach der Planung	16.892
Saldo	-16.976

Die Berechnung nimmt dabei entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich als (rund 42.230 m²) als Wohnbaufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 60 % (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen u. ä. gemäß § 19 (4) BauNVO) an. In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 16.976 Wertpunkten. Hierbei werden jedoch entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Auch der Versiegelungsgrad stellt die maximal zulässige Variante nach BauNVO dar. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans sind daher Minderungen des benannten Defizites zu erwarten.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass in dem Gebiet mit dem Auftreten von für den Menschen schädlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist (siehe Kap. 3.1).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Eine herausragende Bedeutung der explizit überplanten Fläche ist der Gemeinde nicht bekannt, der Erholung dienende Strukturen oder Anlagen werden nicht überplant. Wie zu den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sowie zu Sach- und Kulturgütern aufgeführt, ermöglicht die Flächennutzungsplanänderung keine Umsetzung konkreter Maßnahmen und Projekte. Konkrete Festsetzungen – ggf. auch zum Schutz der Erholungsfunktion – können ausschließlich auf Ebene eines nachgelagerten Bebauungsplans getroffen werden. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung nicht mit dem Vorrangziel der Erholung vereinbar ist. Das Vereinbarkeitsgebot der Raumordnung wurde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens beachtet.

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

Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme von Plaggeneschböden, die als kulturgeschichtlich bedeutsamer Bodentyp zu bewerten sind. Als solche sollen sie erhalten werden. Dies wird durch die Ausweisung als landschaftsschutzwürdiger Bereich „Eschlandschaft südlich Harkebrügge“ (LWB 141) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg verdeutlicht.

Wie im Umweltbericht dargestellt, weist das Plaggeneschvorkommen an dieser Stelle Vorbelastungen auf, die die tatsächliche kulturhistorische Qualität mindern. Die Fläche stellt sich als ausgeräumte, offene Kulturlandschaft ohne wesentliche Baum- und Heckenreihen dar und befindet sich langjährig in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Sowohl die ehemals charakteristische räumlich-kleinteilige Gliederung als auch die Bodenzusammensetzung entsprechend damit heute nicht mehr den ursprünglichen Eigenarten dieses Landschaftstyps. Die deutlich wahrnehmbare Eschkante liegt westlich des Plangebiets. Sie wird durch die Planung nicht berührt und bleibt als wahrnehmbare Struktur unverändert erhalten. Veränderungen im Übergangsraum zwischen Soestniederung und der Plaggeneschlandschaft werden durch die Planung nicht ermöglicht. Überplant wird lediglich eine Fläche in Kuppenlage, die nur durch ihre Nähe zum Siedlungsraum noch eine typische Eigenart aufweist.

Die Überplanung von Plaggeneschböden kann eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Kulturgüter auslösen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff jedoch lediglich übergeordnet vorbereitet. Aussagen über die kleinteilige Flächennutzung werden erst im nachgelagerten Bebauungsplan getroffen. Die Gemeinde gewichtet die möglichen negativen Auswirkungen bis hin zur vollständigen Überformung des Plaggeneschs im Änderungsbereich geringer, als die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in direkter Angliederung an die zentrale Ortslage von Harkebrügge. Der Bodentyp ist typischerweise auf siedlungsnahen Flächen zu finden, die jedoch auch aus Sicht der Gemeindeentwicklung eine besondere Eignung für Entwicklungsvorhaben aufweisen. Geeignete Flächenalternativen in ähnlich zentraler Lage stehen nicht zur Verfügung. Da sich im Planfall um Flächen mit deutlichen Einschränkungen der charakteristischen Eigenarten handelt und auf den angrenzenden Flächen großflächig Böden in vergleichbarer Qualität erhalten bleiben, erachtet die Gemeinde die Überplanung an dieser Stelle als vertretbar. Auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans sind Möglichkeiten der Eingriffsminimierung zu prüfen und ggf. umzusetzen.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

Plaggenesch-
Böden

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

Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (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 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (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 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen werden auf FNP-Ebene keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im Umfeld direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Vorhaben, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Wirtschaft

Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 4,16 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche in Wohnbaufläche umgewandelt. Zusammen ggf. extern erforderlichen Flächen für die Kompensation trägt dies zur Verknappung landwirtschaftlicher Flächen im Gemeindegebiet von Barbel bei.

Die Gemeinde ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Ausweisung neuer Bauflächen wird daher nach Möglichkeit auf aufgegebenen, brachgefallenen Flächen und landwirtschaftlich nur schwer nutzbaren Restflächen vorgenommen. Ein solches „Flächenrecycling“ trägt neben dem Erhalt größerer, zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu einer nachhaltigen und flächensparsamen Stadtentwicklung bei und wird daher bevorzugt durchgeführt.

In Harkebrügge stehen im erforderlichen Umfang keine Alternativflächen zur Verfügung, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Für eine Um- oder Nachnutzung geeignete Flächen existieren nicht. Die gewählte Fläche weist aus Sicht der Gemeinde hohe Qualitäten für die Siedlungsentwicklung auf. Sie grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an, eine nördlich gelegene Fläche ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, auch wenn sie bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel angegeben⁸.

Da keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen und die Fläche durch die angrenzende Siedlung bzw. Darstellungen im FNP eine eindeutige Vorprägung und gute Eignung aufweist, gewichtet die Gemeinde Barbel das städtebauliche Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen höher, als den Erhalt der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar.

8 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

Einschränkungen für tierhaltende Betriebe ergeben sich in Folge der Planung nicht. Ein von der Landwirtschaftskammer erstelltes Gutachten weist nach, dass alle Grenzwerte für das Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen gegenüber Wohnbebauung eingehalten werden (siehe Kapitel 3.1), so dass Konflikte zwischen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen ausgeschlossen sind. Bereits jetzt liegen bestehende Wohngebäude näher an den tierhaltenden Betrieben, als die neu dargestellte Wohnbaufläche. Somit werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht eingeschränkt, da diese bereits heute die hofstellennahen Wohnnutzungen berücksichtigen müssen.

Technische Ver-
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Oberflächen-
wasser

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. Sollten Hinweise auf Altlasten auftreten, sind diese dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen.

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

Das Gebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Durch Harkebrügge verläuft die Landesstraße 832, die innerhalb des Ortes als Dorfstraße benannt ist. In Richtung Norden kann über diese Verbindung der Ortskern Barbels, in Richtung Süden die Stadt Friesoythe erreicht werden. Das Plangebiet liegt in geringer Entfernung, etwa 100 m, parallel zur L 832. Damit ist das Plangebiet verkehrlich günstig gelegen. Eine Anbindung an das umliegende Straßennetz kann sichergestellt werden.

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

Verteidigung
Zivilschutz/
Kampfmittel

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung schlägt regelmäßig eine Gefahrenerforschung vor, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Eine entsprechende Untersuchung hat keine Bombenfunde gezeigt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen sonstigen Kampfmitteln ist auf dem Plan enthalten.

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

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

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen. Zur westlich verlaufenden Soeste hält das Plangebiet mehr als 300 m (im Norden) bzw. mehr als 400 m Abstand (im Süden) ein. Die Soeste verläuft in diesem Teil eingedeicht, so dass die Überschwemmungsgebiete sich auf die unmittelbaren Uferlagen beschränken. Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächen-
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

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

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist geeignet, auch Wohnungsangebote für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu realisieren. Eine Zuweisung spezifischer Nutzergruppen findet im

Flächennutzungsplan nicht statt, so dass ggf. auf Ebene des Bebauungsplans konkretere Differenzierungen zu treffen sind.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden finden Berücksichtigung in der Planung.

4 Inhalte der Planänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der Änderungsbereich wird als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

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

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990**.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. 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.

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 zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde BarBel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Nachrichtliche
Übernahmen

Hinweise

Rechts-
grundlagen

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Wohnbaufläche	42.230

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
03.05.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
13.09.2017	Änderung des Aufstellungsbeschlusses (VA) v. 03.05.2017	§ 2 (1) BauGB
10.10.2017 – 09.11.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
13.10.2017– 09.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
26.10.2017	Öffentlicher Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	§ 3 (1) BauGB
Jan. – Juni 2018	Zielabweichungsverfahren - Raumordnung	§ 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Anlage:

- **Landkreis Cloppenburg, 04.06.2018 / Planungsamt:** Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG – Entscheidung mit Zulassung der Zielabweichung

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Barbel, den	Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Barbel besteht seit mehreren Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde ist daher bestrebt, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei wird eine Verteilung neuer Vorhaben auf die unterschiedlichen Ortsteile angestrebt. Im Planfall soll im Ortsteil Harkebrügge auf etwa 6,4 ha Fläche ein neues Wohngebiet westlich angrenzend an die Ortslage entstehen. Hierzu sind der Flächennutzungsplan zu ändern (Darstellung von Wohnbauflächen, bisher landwirtschaftliche Flächen) und ein Bebauungsplan aufzustellen. Es sollen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, zudem sind die Fragen der Erschließung (Verkehr, Oberflächenentwässerung) zu berücksichtigen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Eine Bürgerversammlung fand am 26.10.2017 statt. Hinweise oder Stellungnahmen zu den Planzielen wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Oktober/November 2017) wurden vom Landkreis raumordnerische Bedenken erhoben, da das Plangebiet in einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung liegt. In weiteren Abstimmungen mit dem Landkreis wurde die Erforderlichkeit für die Flächenentwicklung von der Gemeinde aufbereitet und dargelegt. Auf Antrag der Gemeinde im Dez. 2017 wurde daraufhin ein Zielabweichungsverfahren nach Raumordnungsgesetz seitens des Landkreises durchgeführt. Im Ergebnis und mit Bescheid vom 04.06.2018 durch den Landkreis konnte nach Prüfung der Zielabweichung stattgegeben werden.

Ebenso bearbeitet wurden im April 2018 die vorgetragene Empfehlungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zur Bodenarchäologie. Infolge der Nähe zur alten Ortslage wurde eine umfangreiche Prospektion durchgeführt und die Bodenfunde (166) entsprechend dokumentiert. Es haben sich jedoch keine Funde ergeben, die einer Entwicklung der Flächen grundsätzlich entgegenstehen, insoweit ist auch die Freigabe der Flächen durch den Landkreis erfolgt.

Neben den Anpassungen in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahmen, wurden dem Planverfahren bei der Erarbeitung des Entwurfs auch die inzwischen ermittelten geeigneten Kompensationsflächen zugewiesen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

Gesamtergebnis der Abwägung

- wird noch im weiteren Verfahren ergänzt -

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 03.05.2017 mit Ergänzung vom 13.09.2017 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans (§ 8 (3) BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 erfolgten am Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.
