

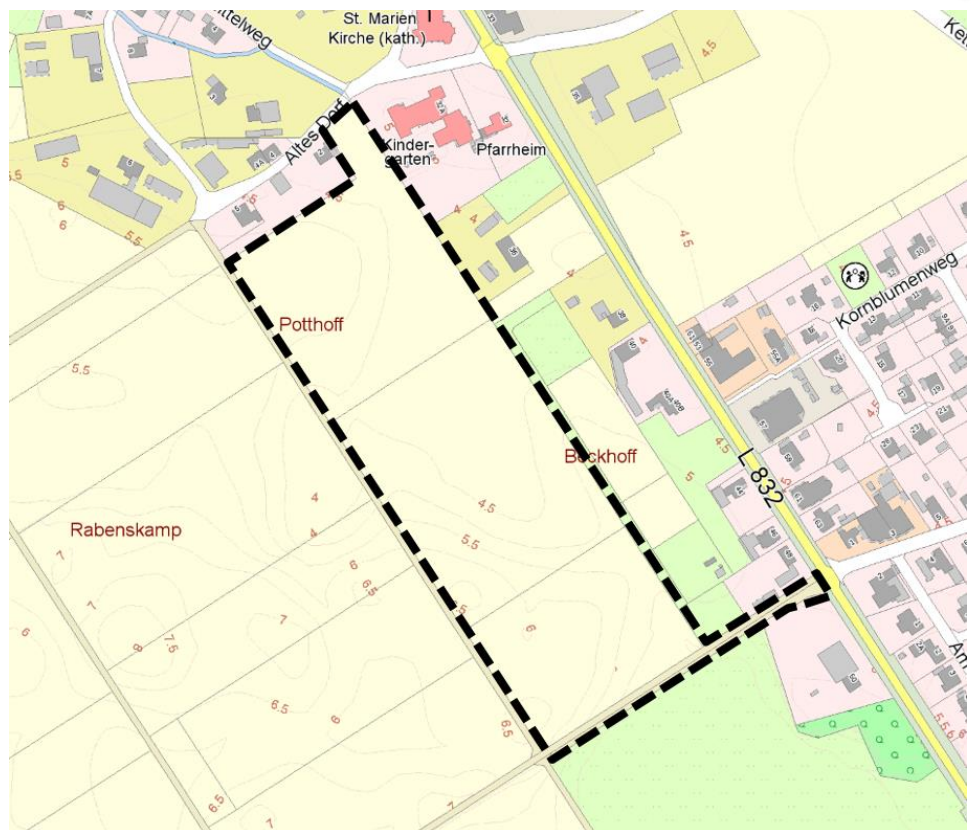
Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg



Begründung

Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge – vor dem Esch“



Bildquelle: LGLN 2017

Entwurf

Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
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).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	21
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	23
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	23
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	23
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	25
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	25
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	25
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	27
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	29
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	31
B	Zusammenfassende Erklärung.....	32

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 in diesem Ortsteil nicht mehr gerecht werden, da aufgrund der guten Baukonjunktur alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke veräußert wurden. Trotz der erfolgten Ausweisung von Wohnbauflächen in anderen Ortsteilen zeigt sich die Nachfrage weiterhin konstant hoch. An die Gemeinde werden gezielte Anfragen nach Baugrundstücken in Harkebrügge herangetragen.

Von einem privaten Träger wurde der Gemeinde die Entwicklung einer rund 6,3 ha großen Fläche für Wohnbauzwecke vorgeschlagen. Bereits 1994 war auf Teilen dieses Gebiets südlich des alten Dorfkerns die Ausweisung eines Wohngebiets geplant, 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

Die westlich der L 832 im Ortsteil Harkebrügge gelegene Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die sich an die im Ortsteil bestehenden Strukturen angliedert. Entsprechend der bestehenden Strukturen sollen Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Die interne Erschließung erfolgt über Planstraßen, die über die Straße *Altes Dorf* sowie direkt an die L 832 angebunden werden. Für die Oberflächenentwässerung sind plangebietsinterne Rückhalteflächen vorgesehen.

Planerfordernis

Für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Zur Schaffung von Baurecht ist die Neuauftellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet ist auf einer nördlichen Teilfläche im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 1997 als Wohnbaufläche (W) dargestellt, zu überwiegenden Teilen jedoch als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Bereich der Wohnbaufläche fanden bereits 1994 Bestrebungen der Gemeinde statt, den Bereich auf B-Plan-Ebene als Kleinsiedlungsgebiet zu sichern, die jedoch nicht realisiert wurden. Die Planung erfordert aufgrund des Plangebiets somit auch die Änderung des Flächennutzungsplans.

Es ist vorgesehen, diese 39. Änderung im **Parallelverfahren** nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Harkebrügge – vor dem Esch“ durchzuführen.

2 Planungsgrundlagen

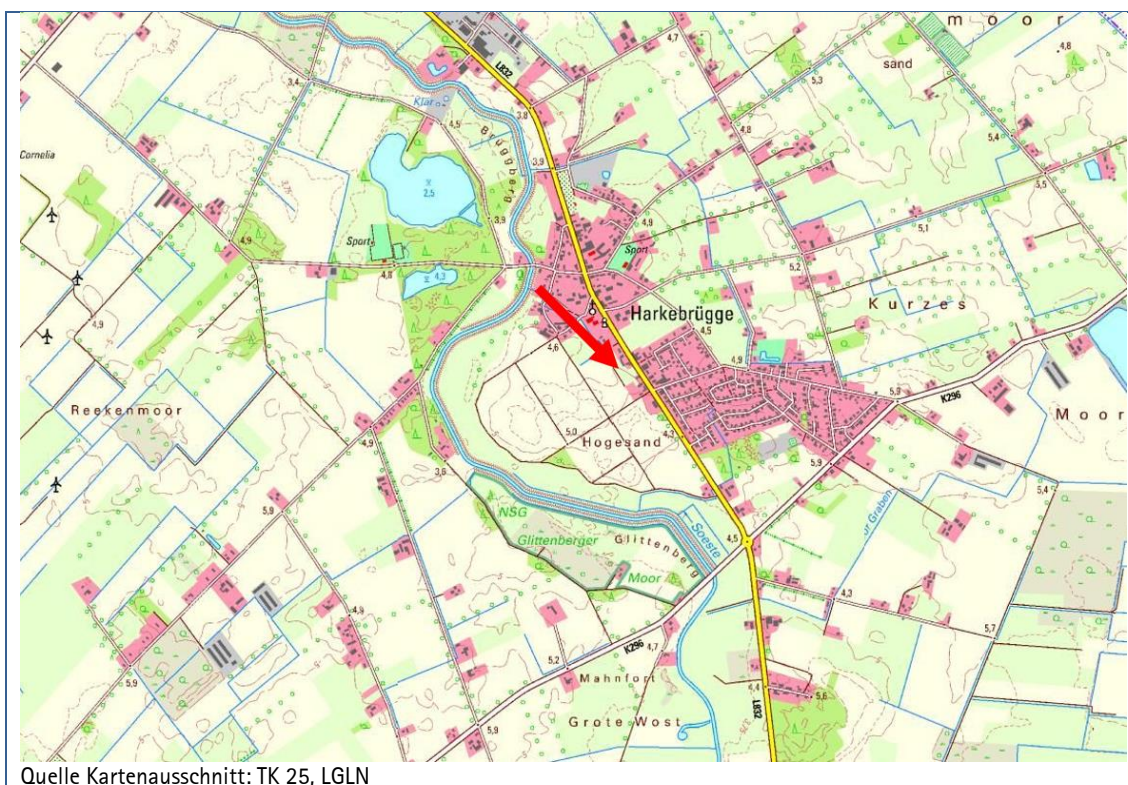
Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat am 03.05.2017 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Harkebrügge – vor dem Esch“ 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 Barßel führt, westlich liegt die Soesteniederung.

Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb von Barbel

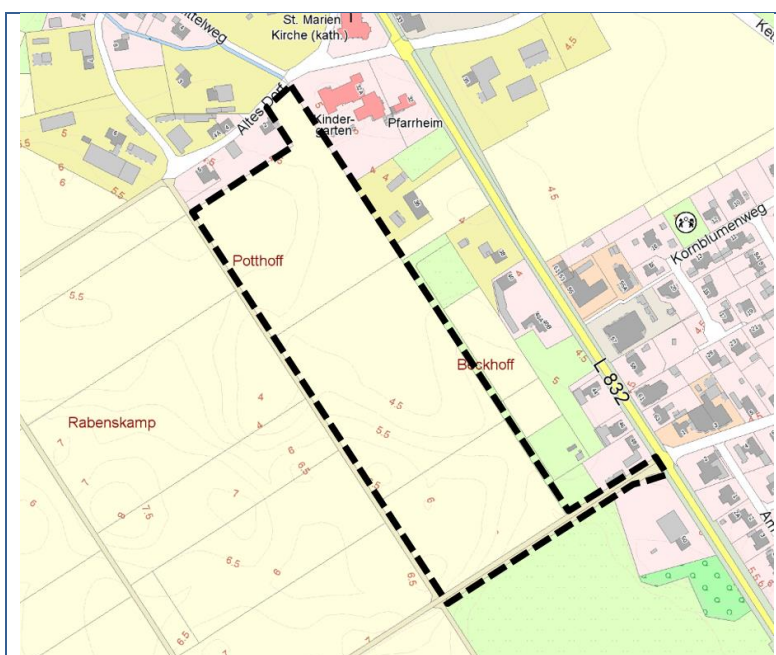


Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 28 der Gemarkung Barbel und ist wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 36/3 sowie der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 45 (*Altes Dorf*);
- Im Nordosten entlang der der südwestlich Grenzen der Flurstücke Nr. 37,38/8, 38/6, 38/7, 42;
- Im Südosten etwa der der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 43/2 (Vorgängerflurstück Nr. 43);
- Im Südwesten entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 29 (Genossenschaftsweg).

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 „Harkebrügge – vor dem Esch“



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 28, Gemarkung Barbel unter Berücksichtigung der letzten Vermessung / Feststellung der aktuellen Flurstücksgrenzen) umfasst: 29 (Weg, tlw.), 33, 34 tlw., 36/4, 43/1 (Weg, Neuteilung), 44 (Weg, tlw.) und 46 (Weg, tlw.).

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 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 auch der gleichmäßigen Weiterentwicklung aller Ortsteile, die nachfrageseitig gewünscht wird.

Das RROP weist die überplanten Flächen weiterhin als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aus. Insbesondere die landschaftlichen Besonderheiten der Eschlandschaft südlich von Harkebrügge sollen hiermit geschützt werden.

Der Landkreis Cloppenburg hat dazu mit Schreiben vom 09.11.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung raumordnerische Bedenken vorgetragen. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein (Vereinbarkeitsgebot), in Vorsorgegebieten sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Abstimmungsgebot)³. Die Bedenken wurden auf Antrag der Gemeinde im Rahmen eines **Zielabweichungsverfahrens** gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 NROG bearbeitet und mit Bescheid vom 04.06.2018 erfolgte die Entscheidung auf Zulassung der Zielabweichung. Die entsprechenden Darlegungen, Erläuterungen und Abwägungen zu den raumordnerischen Sachverhalten sind im Rahmen der Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans benennt der Zielabweichungsbescheid folgende Auflagen: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob sich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben. Ggf. sind Minderungs-, Schutz und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Die uneingeschränkte Einsicht der unzerschnittenen Niederungslandschaft muss auch weiterhin von allen Punkten des für Erholungszwecke bedeutsamen Weges an der Eschkante erhalten bleiben. Dies kann mit der Planung erfüllt werden. Es wird auf Kapitel 3.7 – Landschaftsbild verwiesen.

Die Aussagen des Raumordnungsprogramms werden in der Planung beachtet und stehen dem Planvorhaben somit nicht grundsätzlich entgegen.

Gemeinde (FNP)

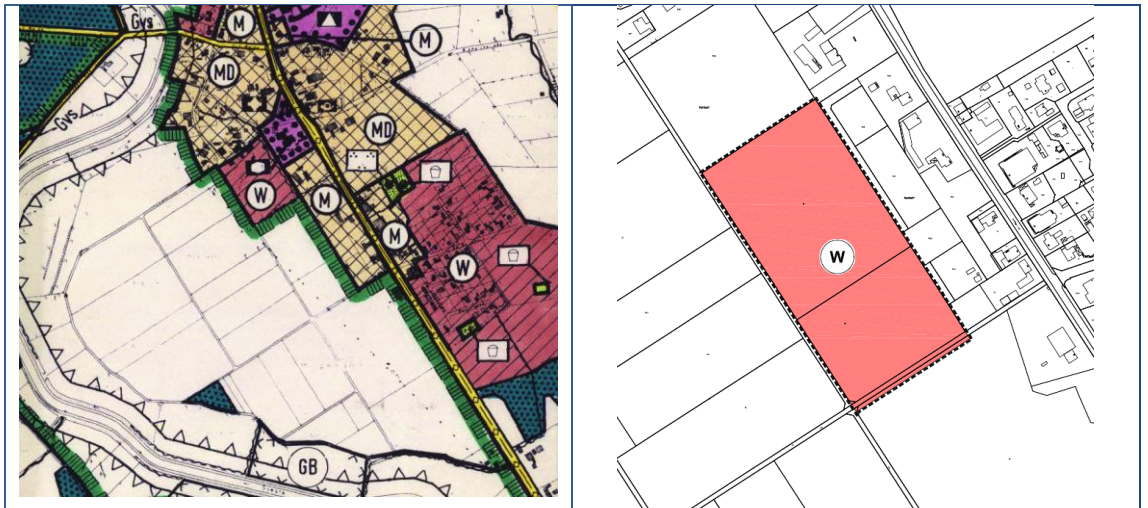
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbel ist eine Teilfläche im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 36/4) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen Flächen weisen eine Darstellung als landwirtschaftliche Flächen auf. Zudem sind weite Teile der Freiflächen entlang der Soeste, zu denen auch das Plangebiet zu zählen ist, als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft erfasst. Mit der derzeitigen Darstellung ist nur eine teilweise Entwicklung des Plangebiets für Wohnbauzwecke möglich. Aus diesem Grund wird die 38. Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt. Es sollen Wohnbauflächen dargestellt werden.

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

Abb. 3 Derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

**Gültiges
Baurecht**

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel beschloss jedoch im Jahr 1994 erstmalig die Aufstellung des B-Plans Nr. 58 mit dem städtebaulichen Ziel der Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebiets auf dem Flurstück Nr. 36/4. Das Verfahren wurde im folgenden Jahr der Öffentlichkeit vorgestellt und erörtert.

Die Bauleitplanung konnte aufgrund der damaligen immissionsrechtlichen Konflikte zwischen den benachbarten Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen und der geplanten Wohnbebauung nicht erfolgen und wurde aus diesem Grund nie abgeschlossen. Bislang ist das Plangebiet daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Zuge der Einleitung des neuen Bauleitplanverfahrens wurde der bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben und aufgrund der wesentlich geänderten Ziele der Bauleitplanung sowie des erweiterten Plangebiets neu gefasst.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne unmittelbar an das Plangebiet an. Die bebauten Lagen des Ortsteils werden teilweise durch Bebauungspläne gesichert, teilweise regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben jedoch auch nach § 34 BauGB.

Überwiegend sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, entlang der Dorfstraße zu Teilen auch Mischgebietsflächen. In der Regel sind kleinteilige Wohngebäude zulässig. Festsetzungen, die sich unmittelbar auf die neu überplanten Flächen des Bebauungsplans Nr. 58 auswirken oder die im Planvorhaben gesondert zu berücksichtigen sind, finden sich nicht.

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 westlich des Plangebiets.

Die nördlich gelegenen Flächen um die Straßen *Altes Dorf, Mittelweg* und die *Bismarckstraße* werden durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die heute zu überwiegenden Teilen für Wohnzwecke genutzt werden. Mit der St. Marien-Kirche und dem Kindergarten finden sich in Nachbarschaft des Plangebiets wichtige, öffentliche Einrichtungen. Auch die Grundschule des Ortsteils liegt nördlich des Plangebiets.

Die östliche Siedlung wird vornehmlich durch kleinteilige Wohnbebauung, fast ausschließlich in Form von Einfamilienhäusern, geprägt. Entlang der *Dorfstraße* befinden sich zudem einige Einzelhandelsnutzungen, unter anderem ein Nahversorger, ein Blumenladen und ein Textilgeschäft.

Im Süden und im Westen grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, die vornehmlich ackerbaulich genutzt werden. Auch die überplanten Flächen selbst sind derzeit in

landwirtschaftlicher (Acker-)Nutzung. Zudem verläuft weiter westlich die Soeste. Gegenüber dem Ortsteil liegt sie tiefer, das Gelände fällt in dieser Richtung ab.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2017

Planung

Die Planung sieht vor, auf einer südlich bzw. westlich an den bestehenden Siedlungskörper Harkebrüggens angrenzenden Fläche neue Wohnbauflächen auszuweisen. Festgesetzt werden sollen allgemeine Wohngebiete (WA).

Abb. 5 Planung – Parzellierungsvorschlag



Die Erschließung erfolgt über als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Straßen mit einer Parzellenbreite von 7 m. Für die Oberflächenentwässerung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ festgesetzt.

Es ist die Anlage zweier interner Erschließungsringe vorgesehen, die eine abschnittsweise Gebietsentwicklung ermöglichen. Bei einer ortsüblichen Grundstücksparzellierung können etwa bis zu 70 Baugrundstücke entstehen

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. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 58

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	Belange nicht berührt

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

Immissionen – Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand Harkebrüggens. Die überplanten Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt, und grenzen an weitere Ackerflächen an, die auch zukünftig bewirtschaftet werden. Es ist zu prüfen, ob sich aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen ergeben.

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Bereits in den 1990er-Jahren sollte die dem alten Dorf im Norden näher gelegene Fläche für Wohnbebauung planerisch erschlossen werden, was jedoch aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit den benachbarten Hofstellen nicht realisiert werden konnte. Heute stellt sich die Situation aufgrund von Nutzungsänderungen und -aufgaben sowie technischen Neuerungen verändert dar. Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde auf Veranlassung der Gemeinde durch die Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten⁴ erstellt, das untersucht, ob innerhalb des Plangebiets in erheblichem Umfang mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen an 0,9–9,1% der Jahresstunden mit dem Auftreten sog. Geruchsstundenhäufigkeiten zu rechnen ist. Der Grenzwert für allgemeine Wohngebiete wird mit 10% angegeben. Der Wert kann im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Zudem beschränken sich die größten Annäherungswerte an den Grenzwert auf wenige Flächen im Norden des Plangebiets und nehmen in Richtung Süden deutlich ab. Konflikte ergeben sich somit nicht. Gleichwohl wird ein Hinweis auf in die Planzeichnung aufgenommen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Immissionen – Verkehr

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Plangebiet erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm ausgesetzt ist. Die nächstgelegene Landesstraße 832 hält zum Plangebiet Abstände von mindestens 100 Metern ein und weist ein geringes Verkehrsaufkommen von weniger

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Immissionsschutzgutachten zum B-Plan Nr. 58, Gemeinde Barßel, Cloppenburg, 22.02.2017

als 5.000 Fahrtbewegungen pro Tag auf. Die Geschwindigkeit ist aufgrund der innerörtlichen Lage auf max. 50 km/h begrenzt.

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

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

In der Gemeinde BarBel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete innerhalb der unterschiedlichen Ortsteile entwickelt. Es entstand Wohnbaufläche in Elisabethfehn und an der Westmarkstraße. Ein weiteres Wohngebiet befindet sich südlich der Brinkstraße im Ortsteil Neuland in Planung. Trotz dieser Entwicklungen bleibt die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde sehr hoch. Dabei stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde 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.

Nach den Entwicklungen im Kernort BarBel und im westlich gelegenen Elisabethfehn soll auch die bauliche Fortentwicklung des Ortsteils Harkebrücke gesichert werden. Auch hier besteht Nachfrage nach Wohnbauflächen. Alle verfügbaren Bauflächen wurden in den vergangenen Jahren veräußert, Bauplätze stehen hier nicht mehr zur Verfügung bzw. beschränken sich auf wenige Baulücken oder punktuelle Nachverdichtungen. Es werden jedoch gezielt Baugrundstücke innerhalb der einzelnen Ortsteile nachgefragt. Eine Schaffung von Wohnbauangeboten in z. B. Elisabethfehn kann daher nur begrenzt dem Nachfragedruck innerhalb Harkebrückes entgegenwirken.

Mit der vorliegenden Planung können zentral im Ortsteil gelegenen Flächen langfristig zu Wohnbauland entwickelt werden. Der gewählte Entwurf lässt ortsteiltypische Bauformen zu und ermöglicht mit der gewählten Erschließung die Ausbildung unterschiedlicher, nachfrageorientierter Grundstückszuschnitte. Es ist entsprechend der allgemeinen Nachfrage in der Gemeinde, vornehmlich von der Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern auszugehen. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist eine langfristige Deckung des Bedarfs im Ortsteil Harkebrücke anzunehmen. Eine abschnittsweise Entwicklung ist wahrscheinlich und mit der geplanten Erschließung möglich. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden durch die Planung berücksichtigt.

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

Im Ortsteil finden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Die medizinische Versorgung wird durch Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie eine Apotheke sichergestellt. Mit dem Sportverein Harkebrücke, dem Schützenverein sowie dem Tennisverein besteht zudem ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Weiterführende Angebote finden sich in BarBel oder den nahe gelegenen Orten der Umgebung. Die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten kann daher als gesichert erachtet werden.

Infolge der Planung entstehen keine zusätzlichen, besonderen Anforderungen an soziale und kulturelle Bedürfnisse. Die Planung dient der Stärkung und Fortentwicklung des Ortsteils Harkebrücke und soll langfristig Raum für Wohnbauentwicklung im Ortsteil schaffen. Ein sprunghafter Anstieg der Einwohnerzahlen und eine daraus resultierende Unterversorgung mit sozialen oder kulturellen Einrichtungen sind nicht zu erwarten. Die bestehenden Einrichtungen lassen sich problemlos erreichen und weisen ausreichende Kapazitäten auf. Die Planung trägt eher dazu bei, auch zukünftig eine dauerhafte Auslastung sicherzustellen. 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 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Der Gemeindeteil Harkebrügge verfügt mit rund 2.200 Einwohnern über etwa 1/6 der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Barßel. Der Ortskern von Harkebrügge ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich liegt mit dem Gewerbegebiet um die Königstraße ein – ebenfalls ortsteilzugehöriger – Standort mit vielfältigen gewerblichen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Gewerbegebiet Harkebrügge (südöstlich Königstraße)“ wurde dieser erst in jüngerer Vergangenheit erweitert. Wohnbauentwicklungen innerhalb der Gemeinde wurden in zuletzt nur auf Flächen im Ort Barßel, im Gemeindeteil Barßelermoor und Elisabethfehn durchgeführt.

Trotz dieser zum Teil bereits abgeschlossenen und in Umsetzung befindlichen Planungen sowie weiterer, derzeit von der Gemeinde parallel durchgeführter Planvorhaben, besteht weiter eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei ist ein differenziertes Nachfrageverhalten zwischen den einzelnen Gemeindeteilen festzustellen. So bewirkt ein Angebot von Wohnbauflächen in Barßelermoor und Elisabethfehn beispielsweise keinen wesentlichen Nachfragerückgang nach Flächen in Harkebrügge. Für eine gleichberechtigte Entwicklung aller Ortsteile strebt die Gemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb Harkebrügges an. Innerhalb des Ortsteils soll so eine angemessene und ausreichend dimensionierte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Eine grundlegende Entwicklungsabsicht für eine Erweiterung des Ortsteils zu Wohnbauzwecken an dieser Stelle dokumentiert der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die nördlichen, der Kirche und dem Kindergarten nahe gelegenen Flächen werden als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits 1994/1995 wurde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nördliche Teilfläche eingeleitet, das aufgrund der damaligen immissionsrechtlichen Konflikte zwischen den benachbarten Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen und der geplanten Wohnbebauung jedoch nicht abgeschlossen werden konnte.

Die dereinst der Planung entgegenstehenden Tierhaltungsbetriebe im alten Dorf von Harkebrügge wurden mittlerweile aufgegeben oder weisen durch Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein deutlich gemindertes Emissionsverhalten auf. Aufgrund dieser veränderten Planungsvoraussetzungen und der derzeit sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Ortsteilen erachtet die Gemeinde eine erneute Planung an dieser Stelle als zielführend. Um langfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen, wird darüber hinaus eine Ausweitung der bisherigen Flächendarstellung angestrebt.

Die überplante Fläche ist für Wohnnutzungen gut geeignet. Die Flächen sind zentral im Ortskern von Harkebrügge gelegen, so dass der örtliche Kindergarten und die Grundschule, wie auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote des Ortsteils fußläufig erreichbar sind. Sie weist eine gute Größe für eine langfristige und abschnittsweise durchführbare Entwicklung auf. Der Entwurf, der eine Anbindung an die umliegenden Bestandsgebiete über zwei Zufahrten vorsieht, ermöglicht eine gute Vernetzung zwischen den alten und neuen Arealen. Die bereits eingetretene Prägung der zentralen Lagen des Ortsteils als Wohnstandort wird beibehalten und gestärkt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird in Übereinstimmung mit dem Bestand eine baulich kleinteilige Weiterentwicklung vorgegeben (siehe Kapitel 3.5). Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine ortsteiluntypische oder gar - unverträgliche Verdichtung stattfindet.

Die Planung dient der Fortentwicklung der zentralen Ortslage von Harkebrügge. Eine langjährig für Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird planungsrechtlich gesichert und aufgrund der allgemein sehr hohen Nachfrage erweitert. Die Nutzung sowie die zulässigen Ausprägungen sind auf den Bestand abgestimmt und werden an einer langfristig für die Ortsteilerweiterung vorgesehenen Fläche realisiert. Die heutige Neuaufnahme des Plans ist auch ein Zeichen für die veränderten Bedingungen und Anforderungen innerhalb des Ortsteils. 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. Die nördlich gelegene St. Marien-Kirche weist für den Ortsteil besondere Bedeutung auf, wird jedoch durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 16.11.2017 teilte der Landkreis Cloppenburg, Denkmalschutz, mit, dass das Plangebiet laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Zudem weist das Areal aufgrund seiner erhöhten Lage an einem Bogen der Soeste ein erhöhtes archäologisches Potential auf. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 313 NDSchG). Weiter benennt der Landkreis folgende denkmalpflegerischen Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Es wird angeregt, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
- In der Begründung bzw. auf dem Plan sind Hinweise zu gegeben, wie den archäologischen Belangen Rechnung getragen werden soll.

Daraufhin wurde eine harte Prospektion des Geländes durch ein Fachbüro durchgeführt und dokumentiert⁵. Hierzu wurde der Oberboden des Plangebiets bis auf eine archäologisch relevante Tiefe unter ständiger Begleitung einer archäologischen Fachkraft abgezogen und auftretende Funde erfasst. Es wurden 166 Befunde aufgenommen. Überwiegend handelt es sich um Pfostenstellungen, nur vereinzelt konnte eine Grube angesprochen werden. Während sich die jüngeren Befunde auf eine extreme Parzellierung des Geländes im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert zurückführen lassen (insgesamt ca. 270 Parzellen), zeichnet sich auf einer Teilfläche auch ein frühmittelalterlicher Einzelhof ab, der sich vor allem aus dem reichlichen keramischen Fundmaterial heraus datieren lässt.

Mit Schreiben vom 29.05.2018 teilt der Landkreis Cloppenburg, 61 Planungsamt, 61.5 Dorfbildpflege – 61.6 Denkmalpflege mit, dass das Gelände nach Prüfung der Grabungsunterlagen am 26.04.2018 freigegeben wurde. Es liegen damit keine archäologischen Bedenken gegen die Planung vor. Ein Hinweis auf die grundsätzliche Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden bleibt weiterhin im Plan erhalten.

Ortsbild

Die Planung dient der Erweiterung und Fortentwicklung des Ortsteils Harkebrügge. Das Plangebiet schließt südlich an die baulichen Strukturen des alten Ortskerns an. Im Osten liegen größere Wohngebietsflächen.

Der alte Ortskern 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 zudem gemischte Nutzungen. Ein durchgehender Gestaltungscharakter ist nicht gegeben. Es handelt sich um ortstypische Ausprägungen von Siedlungshäusern, die jedoch

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

keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale, etwa in den Dachformen und -farben oder der Materialwahl, aufweisen.

Die getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet ermöglichen das Entstehen neuer Bauten, die sich in ihren Grundzügen am Wohnbaubestand orientieren. Neue Baukörper sollen sich in die gewachsenen Strukturen einfügen bzw. eine zu diesen verträgliche Entwicklung darstellen. Hierbei wird über den zulässigen Versiegelungsgrad von max. 30 % (zuzüglich Überschreitungen, max. 45 %) pro Grundstück sichergestellt, dass aufgelockerte Strukturen mit großen Hausgartenanteilen entstehen. Gebäude werden auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt und dürfen eine Firsthöhe von 9,0 m nicht überschreiten. Eine ortsteilverträgliche Kleinteiligkeit kann so sichergestellt werden. Aufgrund der vorherrschenden Varianz wird das Erlassen von örtlichen Bauvorschriften als nicht erforderlich erachtet. Die getroffenen Festsetzungen lassen ausreichende Gestaltungsspielräume zu, tragen jedoch auch zum Schutz eines einheitlichen Charakters bei.

Mit der Planung wird eine bauliche Weiterentwicklung der zentralen Ortslage von Harkebrügge ermöglicht, ohne damit das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um ein Einfügen neuer Gebäude und Grundstücksnutzungen, aber auch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken sicherzustellen. Negative Auswirkungen auf die baulichen Strukturen des alten Dorfes im Norden sind nicht zu erwarten. Bereits heute finden sich in Nachbarschaft der alten, landwirtschaftlichen Gebäude sowie der Kirche kleinteilige Neubauvorhaben, ohne diese in ihrer Erscheinung zu beeinträchtigen.

Die Belange der Denkmalpflege werden 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 Umweltberichtes (Teil B).

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

Tiere/Pflanzen/ Artenschutz

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 6,3 ha Fläche. Da der größte Teil bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant.

Im Umfeld des Plangebiets besteht eine Vielzahl vergleichbarer Habitats (westlich und südlich Ackerflächen, östlich und nördlich Hausgartenstrukturen), in denen beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Diese können einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt bzw. können durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung und Schnitt von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) vermieden werden. Die aktuell überwiegende Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitats. Durch die schon jetzt große Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen

Festsetzungen ist vom Entstehen eines mit Hausgärten durchgrünten Gebiets auszugehen, in dem sich auch neue Habitate ausbilden können. Gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird zudem die Anlage von privaten Strauch-Baum-Hecken bzw. einer öffentlichen Baumreihe mit einheimischen Gehölzen vorgesehen, die neue ökologische Qualitäten schafft. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen.

Boden / Fläche

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Überplant werden Plaggenesch-Böden, die eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung aufweisen (siehe hierzu Umweltbezogene 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. Die Gemeinde Barbel ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht.

Die Nachfrage nach Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde übersteigt trotz der zum Teil erst kürzlich abgeschlossenen Planvorhaben weiterhin das Angebot. Da die Gemeinde zudem um räumlich diversifizierte Wohnraumangebote bemüht ist, ist eine Neuausweisung von Flächen auch im Ortsteil Harkebrücke städtebauliches Ziel. Hier stehen keine Brach- oder innergemeindlichen Freiflächen zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenraum alternativlos ist. Es werden dabei nur in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach zur Deckung der Nachfrage in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Durch die Minderung der maximal zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke und die flächeneffiziente Neuausweisung von Verkehrsflächen werden weitere Maßnahmen zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Der gewählte Zuschnitt des Plangebiets trägt zur Arrondierung des Siedlungsrandes bei. Der dennoch auftretende Eingriff wird in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

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 jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, ein neues allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Bereiche für die Regenrückhaltung angelegt, die dies weitgehend kompensieren und anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

Innerhalb des Plangebiets verläuft im Norden ein offener, wasserführender Graben. Dieser schneidet das Plangebiet von Südwest nach Nordost, bevor er in Richtung Nordwest zur Soeste hin abläuft. Der Graben dient dem Wasserablauf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und beginnt innerhalb des Plangebiets. Bis zur Soeste weist er eine Gesamtlänge von etwa 680 m auf. Der Graben zählt zum Verbandsgebiet der Friesoyther Wasseracht.

Die Grabenflächen innerhalb des Plangebiets werden nachrichtlich als Wasserflächen übernommen. Weiterhin werden begleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“, in untergeordneten Abschnitten auch als private Grünflächen festgesetzt, um die Zugänglichkeit der Gewässer zu Unterhaltungszwecken sicherzustellen. Es bestehen entlang aller Gewässerflächen ausreichend dimensionierte, öffentliche Flächen für die Gewässerunterhaltung.

Westlich des Plangebiets verläuft die Soeste. Im Norden beträgt der minimale Abstand rund 300 m, im Süden mehr als 400 m. Die Soeste ist in diesem Teil eingedeicht, festgesetzte Überschwemmungsbereiche existieren daher in diesem Abschnitt nicht. Aufgrund der Entfernung, des geplanten Nutzungstyps und der vorgesehenen Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser sind Beeinträchtigungen des Gewässers ausgeschlossen.

Die Belange des Schutzgutes Wasser werden in der Planung berücksichtigt.

**Landschaftsbild/
Ortsbild**

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen Siedlungsraum und der Kulturlandschaft. Die Planung erfasst dabei eine Fläche, die bislang dem unbebauten Außenraum und der Kulturlandschaft der Gemeinde zuzuordnen war. Der Siedlungsrand der Gemeinde wird mit der Planung in Richtung Südwesten verschoben.

Das überplante Areal liegt innerhalb eines als landschaftsschutzwürdig ausgewiesenen Bereichs (Landschaftsrahmenplan LK Cloppenburg). Schützenswert ist die „Eschlandschaft (siehe dazu auch Seite 15, Schutzgut Boden) 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. Zum Schutz eines auf Ebene der Raumordnung vorgegebenen Vorranggebiets für ruhige Erholung in Natur und Landschaft macht es der Landkreis Cloppenburg zur Auflage, zu prüfen, ob sich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben. Ggf. sind Minderungs-, Schutz und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Die uneingeschränkte Einsicht der unzerschnittenen Niederungslandschaft muss auch weiterhin von allen Punkten des für Erholungszwecke bedeutsamen Weges an der Eschkante erhalten bleiben (siehe auch Kapitel 2 – RROP).

Mit der Planung verschiebt sich der Siedlungsrand weiter in den Landschaftsraum. Die Planung erfasst dabei allerdings nur Flächen, denen bei einer Einzelbetrachtung keine besonderen Wertigkeiten zukommen. Die Landschaft ist weitgehend ausgeräumt. Gliedernde Baum-Strauch-Reihen finden sich kaum. Zudem sind die überplanten wie auch die angrenzenden Flächen in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Eine typische Gliederung durch Baum- oder 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, wird durch die Planung nicht berührt. Ein kurzer Abschnitt einer Baumreihe entlang eines Grabens innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten. Der Gewässerrandstreifen wird als öffentliche bzw. private Grünfläche gesichert. Sofern es mit den Anforderungen der Gewässerbewirtschaftung vereinbar ist, bleiben die hier bestehenden Grünstrukturen bestehen.

Zusätzlich sieht die Planung vor, das entstehende Wohngebiet durch die Neuanlage von Baum-Strauch-Hecken mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft einzufassen und abzugrenzen. Es wird ein klarer Siedlungsrand in landschaftsbildtypischer Form ausgebildet. Die Beeinträchtigung des ansonsten sehr offenen Landschaftsraums wird dadurch deutlich minimiert.

Zwar wird sich das Landschaftsbild in Folge der Planung verändern, jedoch nicht in einem erheblichen Maße. Auch wenn der überplanten Fläche eine gesteigerte Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen wird, wird sich dieses in Folge der Planung nicht erheblich verschlechtern. Die Planung trägt zur Arrondierung des Siedlungsrandes bei, der zukünftig mit einem landschaftsbildtypischen Grünstreifen gegenüber der offenen Landschaft eingefasst wird. Eine Ortsteilerweiterung an dieser Stelle ist zudem durch die im FNP getroffenen Festsetzungen langfristig vorgesehen. Prägende Bereiche, wie die Eschkante oder die Soesteniederung, werden durch die Planung nicht berührt. Ein landwirtschaftlicher Weg am südwestlichen Plangebietsrand, der auch zum Zwecke der Erholungsnutzung genutzt wird, liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt erhalten. In Richtung der Soeste blickend ergeben sich an keinem Punkt des Weges Veränderungen des Landschaftsbildes. Die Einsicht in die unzerschnittene Niederungslandschaft wird nicht beeinträchtigt. Die in Folge der Planung eintretenden, aber nicht erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch die Gemeinde als weniger bedeutsam gewichtet, als das Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen in Harkebrügge. Die im RROP bestimmten Vereinbarkeits- und Abstimmungsgebote mit den Bestimmungen des Vorranggebiets für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie dem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft werden gewahrt, die Auflagen des raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens eingehalten.

Die Gemeinde Barßel geht davon aus, dass infolge dieser fachlichen Abwägung und der vorfindlichen Größe von Eschlandschaften eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes möglich ist. Die Gemeinde gewichtet die Entwicklung geeigneter

Bereits
vorhandene
Kompensations-
flächen im
Plangebiet

Wohnbauflächen für den Ort Harkebrügge höher, als die Erhaltung jeglichen (eingeschränkten) Eschpotentials.

Mit Schreiben vom 09.11.2017 teilt der Landkreis Cloppenburg Untere Naturschutzbehörde mit, dass laut dem Eingriffskataster auf dem Flurstück 34 der Flur 28, Gemarkung Barbel an der südöstlichen Flurstücksgrenze für das Aktenzeichen 332011999 eine Anpflanzung umzusetzen ist, die auf dem Luftbild aus dem Jahr 2014 nicht erkennbar ist.

Abb. 7 Geprüfte Fläche im Kompensationskataster des Landkreises Cloppenburg



Die Prüfung des Sachverhaltes durch die Gemeinde hat ergeben, dass nach Rücksprache mit dem damaligen Bauherrn und Grundstückseigentümer zwar der Neubau einer Halle für Gartenbaugeräte sowie die Anlegung eines Bewässerungsteiches geplant war, jedoch wurden diese Bauvorhaben nicht baulich umgesetzt.

Minimierung/
Ausgleich/Ersatz

Es wurde kein Bauantrag eingereicht. In der gemeindlichen Bauakte ist auch kein Bauantrag für eine solche Maßnahme enthalten. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese im Kompensationskataster eingetragene Fläche nicht mehr anzulegen ist und somit aus dem Kataster des Landkreises Cloppenburg auszutragen ist. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Durch die Planung werden insbesondere die Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Gemäß der 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.

Durch die Planung ergibt sich gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts ein Kompensationsbedarf von 16.390 Wertpunkten (Berechnung nach dem „Osnabrücker Modell“). Es steht eine Ausgleichsfläche zur Verfügung, die etwa 1,5 km westlich des Plangebiets liegt. Auf der bisherigen Ackerfläche wird mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) entwickelt und extensiv unterhalten werden. Die Fläche ist in Besitz desselben Vorhabenträgers, der auch die Entwicklung des Wohngebiets beabsichtigt. Sie wird mit dem Bebauungsplan als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft gesichert. Per textlicher Festsetzung erfolgt die Zuordnung des Vorhabens zu dem so geschaffenen Flächenpool. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann zeitnah erfolgen. Die Fläche ist mit insgesamt 20.307 zur Verfügung stehenden Werteinheiten ausreichend dimensioniert, um den gesamten Ausgleichsbedarf abzudecken.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele. Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

■ 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. Dies könnten insbesondere Emissionen unterschiedlicher Art (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sein, für die im Umfeld jedoch keine besonderen Emissionsquellen bekannt sind. Auch zu landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen werden ausreichende Abstände eingehalten (siehe Kapitel 3.1). Es ist daher nicht mit dem Auftreten negativer Beeinträchtigungen für die potentiellen Bewohner oder Anlieger des Plangebiets zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass explizit der überplanten Fläche hierbei eine herausragende Bedeutung zukommt bzw. der Erholung dienende Strukturen oder Anlagen überplant werden. Wie zu den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sowie zu Sach- und Kulturgütern aufgeführt, löst die Planung keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter aus. Der allgemeine Erholungswert der Umgebung wird somit nicht negativ beeinflusst. Wegeverbindungen durch die Kulturlandschaftsflächen bleiben erhalten und werden auch aus dem Plangebiet zugänglich gemacht. Die Planung ist mit dem Vorrangziel der Erholung vereinbar (Vereinbarkeitsgebot der Raumordnung).

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

Plaggenesch- Böden

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 Soesteniederung 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.

Das Planvorhaben bietet die Möglichkeit, den Siedlungsrand Harkebrügges gegenüber der westlich angrenzenden Eschlandschaft klar zu definieren und neu auszubilden. Hierzu ist die Anlage von Baum-Strauch-Hecken bzw. einer Baumreihe innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen vorgesehen, die die neu entstehenden Wohnbauflächen gegenüber der Kulturlandschaft abgrenzen. Baum-Strauch-Hecken stellen die ursprünglichen, landschaftsgliedernden Grünstrukturen der Region dar. In Folge der Planung wird so ein typisches Element in der Örtlichkeit umgesetzt, was auch zur Aufwertung der verbleibenden Plaggeneschflächen beiträgt und die Wahrnehmbarkeit erhöht. Eine innerhalb des Plangebiets bestehende, grabenbegleitende Baumreihe bleibt erhalten.

Mit der Überplanung der Plaggeneschböden wird eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Kulturguts ermöglicht. Die Gemeinde gewichtet die verbleibenden Auswirkungen jedoch geringer, als die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Harkebrügge. Der Bodentyp ist typischerweise auf siedlungsnahen Flächen zu finden, die aus Sicht der Gemeindeentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Geeignete Flächenalternativen in ähnlich zentraler Lage stehen nicht zur Verfügung. Da sich um Flächen mit untergeordneter Bedeutung handelt und auf den angrenzenden Flächen Böden in vergleichbarer Qualität erhalten bleiben, erachtet die Gemeinde die Überplanung an dieser Stelle als vertretbar.

■ 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.

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

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (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 Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Im direkten oder weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Anlagen und Einrichtungen, die besondere Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- **Wirtschaft**

Bauwirtschaft

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird diese der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert die Nachfrage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. 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 wird durch die Gemeinde als für eine Entwicklung geeignet befunden. Sie grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an und kann gut in das bestehende Erschließungssystem integriert werden.

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel angegeben⁶. Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Ackerflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Ein durch die Landwirtschaftskammer erstelltes Geruchsgutachten zeigt, dass im Umfeld des Plangebiets mehrere tierhaltende Betriebe existieren, die vornehmlich nördlich gelegen sind. Alle Grenzwerte für das Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen werden eingehalten (siehe Kapitel 3.1), so dass sich keine Konflikte zwischen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen ergeben. Bereits jetzt bestehen Wohnnutzungen, die den tierhaltenden Betrieben näher gelegen sind, als die geplanten Wohngebiete. Somit werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht eingeschränkt, da diese bereits heute die hofstellennahen Wohnnutzungen berücksichtigen müssen.

6 aus: Geodatenzentrum Hannover: Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotential, 2004

Für Ausgleich und Ersatz wird eine Ackerfläche mit einer Größe von 11.945 m² in Anspruch genommen, die damit zukünftig nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden kann. Es soll mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) entwickelt werden, das extensiv zu unterhalten ist. Als zukünftige Grünlandfläche bleibt eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben, so dass die Gemeinde die verbleibenden Beeinträchtigungen (Wegfall einer Ackerfläche) als nicht erheblich einschätzt und hinter dem Planziel der Wohnraumentwicklung zurückstellt.

■ Soziale Infrastruktur

Die Planaufstellung berücksichtigt, dass in der gesamten Gemeinde Barßel ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Dabei ist auch eine differenzierte Nachfrage zwischen den einzelnen Ortsteilen festzustellen. Bauplätze werden ortsteilbezogen nachgefragt und häufig nicht im gesamten Barßeler Gemeindegebiet gesucht. Mit der Planung wird Sorge dafür getragen, die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der Nachfrage entsprechend auf alle Ortsteile zu verteilen. So erfahren auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen eine gleichmäßige Auslastung und werden langfristig gesichert.

Je nach Grundstücksgrößen und -zuschnitten ist im Gebiet mittelfristig mit dem Entstehen von rund 70 Baugrundstücken zu rechnen.

Abb. 8 Überschlägige Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl des Plangebiets

	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
70 Grundstücke / Einfamilienhäuser max. 2 Wohneinheiten Einfamilienhaus	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus 1 Wohneinheit: 210 Personen	3 Personen / Einzelhaus, je Einzelhaus 2 Wohneinheiten: 420 Personen

Im Regelfall werden Einfamilienhäuser in der Gemeinde Barßel von nur einem Haushalt bewohnt, was in der Minimalbetrachtung dargestellt wird. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011⁷ liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barßel bei etwa 2,5 Personen. Gerade in Neubaugebieten, in die häufig junge Familien mit Kindern ziehen, ist daher eine Mindestpersonen von 3 Personen pro Haushalt für das Neubaugebiet anzunehmen.

Die Maximalbetrachtung berücksichtigt die maximale Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus. Dies stellt nach den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde den Ausnahmefall dar, der jedoch planungsrechtlich zulässig und somit zu berücksichtigen ist. Da nicht anzunehmen ist, dass auf allen Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist der Maximalwert auch geeignet, um andere Entwicklungen grob zu berücksichtigen. So sind beispielsweise auch Doppelhäuser zulässig, in denen jedoch je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden darf. Ebenso können Haushalte mit nur einer Wohneinheit, dafür jedoch einer größeren Haushaltsgröße im Gebiet auftreten. Diese Entwicklungen können alle in dem durch die Maximalbetrachtung ermittelten Wert von bis zu 420 Personen als berücksichtigt betrachtet werden. Die Schätzung von somit 6 Personen pro Grundstück kann dabei als weit auf der sicheren Seite betrachtet werden.

7 Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

Abb. 9 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insg.	Personen nach Alter, Verteilung für den Landkreis Cloppenburg ⁸			
		0 – 5 Jahre 5,21%	5 – 20 Jahre 18,37%	20 – 65 Jahre 60,48%	65+ Jahre 15,94%
Minimalvariante	210	11	39	127	33
Maximalvariante	420	22	77	254	67

In der Maximalbetrachtung ist mit bis zu 22 Kindergartenkindern (0 bis 5-Jährige) und mit bis zu 77 Schulkindern und Jugendlichen (Gruppe der 5- bis 20-jährigen) zu rechnen, die im Plangebiet leben. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden, und können diese Zuwächse aufzunehmen. In Harkebrügge selbst gibt es einen Kindergarten sowie eine Grundschule, weiterführende Schulen finden sich in Barßel oder den umliegenden Städten und Gemeinden. Die ärztliche Versorgung ist mit Arztpraxen innerhalb der Gemeinde sowie mit Krankenhäusern und Spezialkliniken in der Region gesichert. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist innerhalb Harkebrüggens möglich, ein Nahversorger ist nahe dem Plangebiet ansässig. Im Gemeindegebiet finden sich in ausreichendem Umfang weitere Angebote, die über die L 832 problemlos erreicht werden können.

Das Wohngebiet ist für die langfristige Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in Harkebrügge ausgelegt. Eine vollständige Flächennutzung ist erst nach mehreren Jahren anzunehmen, so dass eine zusätzliche Entzerrung der prognostizierten Einwohnerzuwächse anzunehmen ist.

Die Einrichtung eines Spielplatzes ist innerhalb des nördlichen Plangebiets westlich der Planstraße möglich. Jedoch bieten auch die zu erwartenden, großzügigen Hausgärten sowie die umliegenden Landschafts- und Freiräume vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder. Zudem stehen in der Gemeinde in zentralen Lagen weitere Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Mit den getroffenen Festsetzungen ist zudem nie ausgeschlossen, bei Bedarf eine Teilfläche z. B. temporär als Spielfläche herzurichten.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind berücksichtigt.

■ Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OÖVV. Die Leitungen können in aller Regel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes untergebracht werden. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt.

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

8 Landesamt für Statistik Niedersachsen: Bevölkerung am 31.12 in Niedersachsen, Gebietsstand 1.1.2015 /Jahr 2015, eigene Berechnung

(rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu ermitteln, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Ggf. wird auch die Regenrückhaltung im Gebiet zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs herangezogen. Geeignete Brandschutzmaßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung in Verbindung mit den herzustellenden Rückhaltemaßnahmen für die Oberflächenentwässerung geprüft und umgesetzt.

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

Innerhalb der Trasse der vorgesehenen südlichen Zufahrt in das Plangebiet befindet sich derzeit eine Transformatorstation der EWE. Die Gemeinde hat mit der zuständigen Stelle Kontakt aufgenommen. Eine Verlegung der Anlage ist grundsätzlich möglich, ein geeigneter Standort im nahen Umfeld wird im Zuge des Straßenausbaus bestimmt. Eine eigene planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- 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.
- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen oder erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der bestehenden Erschließungsstraßen und der zukünftigen Grundstücke hier je Objekt eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OÖVV Brake. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der Ausbauplanung geprüft und umgesetzt. Ggf. erforderliche Einrichtungen wie Pumpstationen werden hierbei berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 07.11.2017 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass das ausgewiesene Wohngebiet im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die Freispiegelkanalisation in der Gemeindestraße „Altes Dorf“ bzw. in der Landesstraße Dorfstraße-L832 im Ortsteil Harkebrügge angeschlossen werden kann.

Für die Erschließung des Plangebietes ist abhängig von den Ausbauhöhen ein Abwasserpumpwerk erforderlich. Für den Pumpwerksneubau im Plangebiet ist ein Flächenbedarf für Bauwerk und Schaltanlage ca. 50 ml (ca. 5 m x 10 m) und vorab ein gemeinsamer Ortstermin zur Abstimmung des Standortes erforderlich. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrtbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Im B-Plan wurde keine Fläche für die Pumpstation ausgewiesen.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Harkebrügge ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals, kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Der genaue Standort des Abwasserpumpwerkes wird noch rechtzeitig im Rahmen der Ausbauplanungen ermittelt und ggf. zeichnerisch im Plan nachgetragen

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage Harkebrügge ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

**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. 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 insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle 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.

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

**Externe
Erschließung**

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

Mit Schreiben vom 24.10.2017 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen mit, dass für die Anbindung der Planstraße an die Landesstraße 832 bei ca. Abschnitt 45 Station 0,860 km zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde Barßel erforderlich. Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Barßel. Für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes sind dem Geschäftsbereich Lingen die Bauausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Mit den Straßenbauarbeiten darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

Sollte es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger – im Bereich des Knotenpunktes L 832 / „Gemeindestraße“ bzw. im Bereich des Knotenpunktes L 832 / „Altes Dorf“ kommen, so hat die Gemeinde zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lingen durchzuführen. Art und Umfang der Folgemaßnahmen werden bestimmt durch die Feststellung der Verkehrskommission des Landkreises Cloppenburg.

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 832 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 2006 Sichtfelder vorzusehen. Demnach sind Sichtfelder mit den Schenkellängen von je 70 m ($V=50$ km/h) und je 5 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

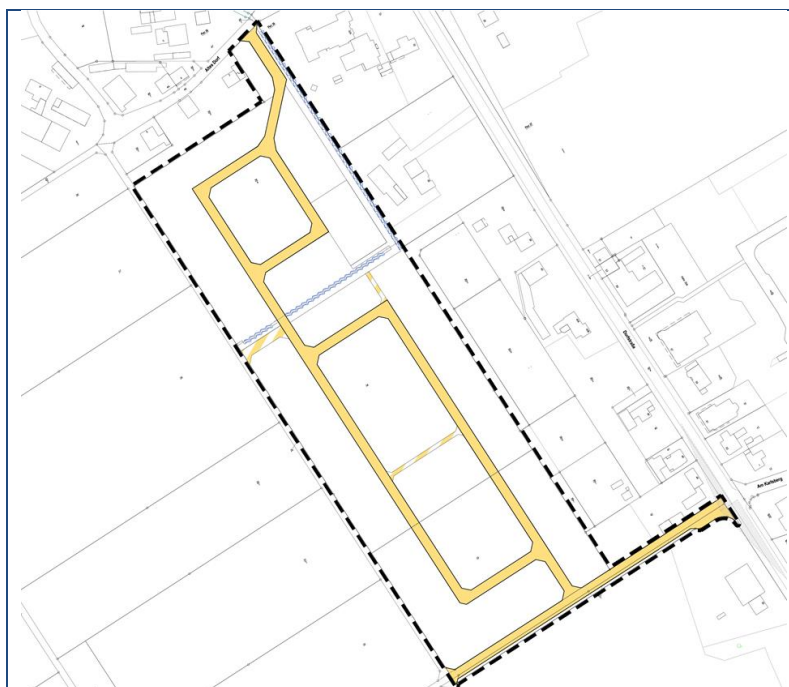
Zusätzlich wird ein Hinweis auf dem Plan eingetragen: Von der Landesstraße 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**Interne
Erschließung**

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über mehrere neu herzustellende Planstraßen, die an zwei Punkten auf das umliegende Erschließungsnetz aufmünden. Der nördliche Anschluss bindet das Plangebiet an die Straße Altes Dorf an, die nördlich der Kirche auf die L 832 aufmündet. Im Süden wird eine bislang als Genossenschaftsweg ausgebaute Abfahrt der L 832 als Gemeindestraße ausgebaut.

Plangebietsintern bilden sich zwei Erschließungsringe aus, die durch den im Norden verlaufenden Graben voneinander getrennt werden. Zwischen den Ringen wird eine Verbindungsstraße vorgesehen.

Abb. 10 Geplante interne Erschließung



Es wird eine Ausbaubreite von 7,0 m vorgesehen. Diese ist ausreichend, um einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen den Verkehrsteilnehmern zu ermöglichen. Zudem lässt die Ausbaubreite auch die Anlage von z. B. straßenbegleitenden Stellplatzflächen oder Verkehrsgrün zu. Die detaillierte Ausbauplanung erfolgt in einem der Planung nachgelagerten Planungsprozess.

Weiterhin werden Fuß- und Radwege im Plangebiet vorgesehen. Über eine zentral gelegene Verbindung in Richtung Südwesten kann der angrenzende (Kultur-)Landschaftsraum schnell erreicht werden. Weitere Verbindungen ermöglichen eine verbesserte, gebietsinterne Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Innerhalb der grabenbegleitenden Grünflächen ist ebenfalls die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. So entsteht ein alternatives Wegenetz abseits der Erschließungsstraßen, das kurze Wege ermöglicht und Erholungsqualitäten schafft.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine problemlose interne Erschließung des Gebiets unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbewegungen sichergestellt.

Infolge der Planung können voraussichtlich bis zu 70 Grundstücke entstehen. Bei geplanten Baustrukturen von Einzel- und Doppelhäusern kann dies in der Maximalannahme zu einer Einwohnerzahl von rund 420 Personen im Plangebiet führen (siehe Kap. 3.8).

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008⁹ werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen als Fahrer eines Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden.

Abb. 11 Plangebiet – Voraussichtliche Verkehrsbewegungen

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet (Personen)	Wege / Tag (gesamt) 3,4 / Tag + Person	Fahrten (PKW) / Tag 43% der Fahrten
min.: 210	714	307
max.: 420	1.428	614

Von den Bewohnern des Plangebiets sind in der Maximalvariante im Durchschnitt bis zu 614 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die auch zusätzlich das angrenzende Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Bei einer Verteilung aller Fahrten auf die Zeiten von 06:00-22:00 Uhr entspricht dies etwa 39 Fahrtbewegungen pro Stunde. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen.

Das Gebiet wird über zwei Erschließungsstraßen – im Norden und im Süden des Geltungsbereichs – an das umliegende Verkehrsnetz angebunden. Unterteilt durch den im Gebiet verlaufenden Graben werden zwei ringförmige Erschließungsstraßen hergestellt, über die die zukünftigen Grundstücke erschlossen werden. Es kann von einer Entwicklung in einzelnen Bauabschnitten ausgegangen

Verkehrs-
entwicklung

werden, innerhalb derer sich der Verkehr anteilig verteilt. Die ermittelten, voraussichtlichen Verkehrsbewegungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet. Durch die Aufteilung auf einzelne Erschließungsabschnitte bestehen keine Hinweise darauf, dass es zu übermäßigen Verkehrsbelastungen für einzelne (Alt-)Anlieger oder zur Überlastung bestimmter Knoten- und Anbindungspunkte kommt.

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

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Zivilschutz / Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung schlägt regelmäßig eine kostenpflichtige Gefahrenforschung vor, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden. Eine entsprechende Auswertung wurde von der Gemeinde beantragt. Mit Schreiben vom 14.09.2017 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit, dass nur Luftbilder im Maßstab 1:47.000 verfügbar sind. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgänger können nicht getroffen werden.

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen ist daher jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Planzeichnung.

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

Da durch die Planung eine Bebauung und Versiegelung des bislang unbebauten Plangebiets ermöglicht wird, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie bislang über eine natürliche Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich. Es gilt, sowohl das auf den Grundstücks-, als auch den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser geordnet in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Hierzu wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Fachbüro erstellt, das geeignete Maßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser aufzeigt¹⁰.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wurde in erster Priorität untersucht, wird aber wegen der im Plangebiet überwiegend anstehenden, ungeeigneten Bodenverhältnisse verworfen. Eine hydrogeologische Bewertung über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung liegt vor.

Stattdessen ist vorgesehen, sämtliches im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser der privaten Wohnflächen sowie der Verkehrsflächen über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in ein am nördlichen Plangebietsrand verlaufendes Verbandsgewässer einzuleiten. Jedes Grundstück erhält einen Regenwasseranschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal mit Übergabeschacht.

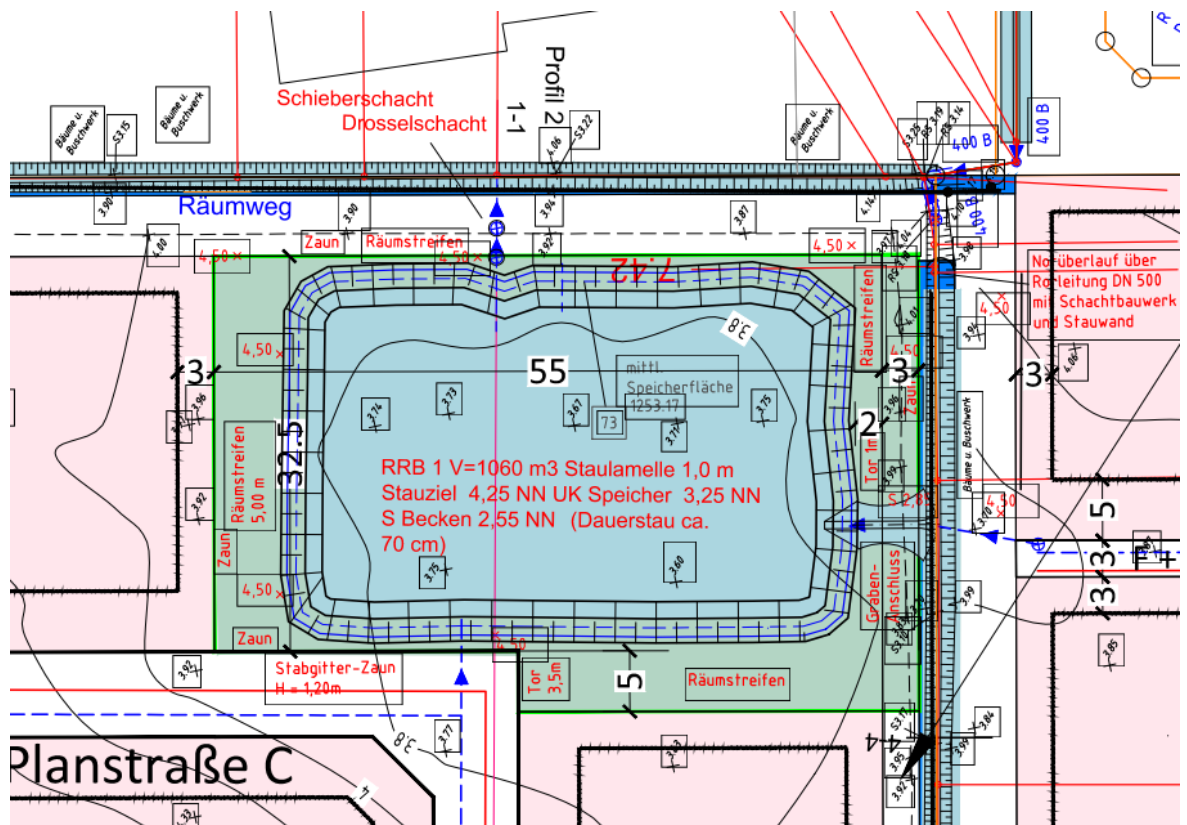
10 Bebauungsplan Nr. 58 „Harkebrügge (Altes Dorf), Niederschlagsentwässerung – Entwässerungskonzept. ADDICKS Ingenieurbüro und Vermessung, Oldenburg, 09/2017.

Das Rückhaltebecken wird im tiefer liegenden Gelände neben dem Verbandsgewässer aus Platzgründen als technisch gestaltetes Erdbecken angelegt. Die Erhöhung des umgebenden Geländes dient der Sicherstellung der erforderlichen Staulamelle. Nach Vorgabe der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde ist unterhalb der nutzbaren Stauenebene ein Dauerwasserstau von ca. 50 cm bis 70 cm einzurichten (Grundwasseranschnitt). Die Böschungsneigungen liegen zwischen 1:1,5 und 1:2. Die Pflege und Unterhaltung erfolgt über die unmittelbar angrenzenden Räumstreifen von ca. 5,0 m Breite bzw. über angrenzende Verkehrsflächen. Folgende Werte wurden in Kenntnis der beabsichtigten Festsetzungen für die Vorbemessung angenommen:

- Erforderliches Speichervolumen: 1.050 m³,
- Speicherlamelle 1,0 m,
- Stauziel 4,25 m NN,
- Freibord 0,25 m.

Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken soll über ein Drosselbauwerk in das angrenzende Verbandsgewässer erfolgen. Das Drosselbauwerk kann im Räumstreifen untergebracht werden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen alle hierzu erforderlichen Maßnahmen. Zudem wird ein Notüberlaufanschluss an das Verbandsgewässer vorgesehen.

Abb. 12 Ausschnitt aus dem Entwässerungskonzept zum B-Plan, ADDICKS Ingenieurbüro und Vermessung, Stand 19.09.2017 | zuletzt aktualisiert 06.07.2018 (Planausschnitt nicht genordet)



Ein innerhalb des Plangebiets verlaufender Graben (südöstlich des RRB) bleibt erhalten und wird über eine Rohrleitung mit dem östlich verlaufenden Verbandsgewässer III. Ordnung verbunden. Es ist vorgesehen, in diese Rohrleitung ein Schachtbauwerk mit einer Stauwand und einer Überlaufschwelle auf Einstauhöhe des RRB einzusetzen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Staulamelle von 1,0 m wird die Geländeoberkante am RRB auf 4,50 mNN erhöht. Ein östlich am Becken geplanter Geh- und Unterhaltungsweg wird in Höhe von 4,50 m NN über das Gewässer im Baugebiet hinaus bis zu den geplanten Verkehrsflächen geführt. Dies stellt die Rückhaltung im Baugebiet bis zur Einstauhöhe von 4,25 m überall sicher. Umlaufend um das Rückhaltebecken werden ausreichend dimensionierte Räumwege vorgesehen.

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie der Friesoyther Wasseracht. Die üblichen Regelwerke und technischen Vorgaben wurden bei der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts berücksichtigt.

Es kann somit begründet angenommen werden, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Im Bebauungsplan wird eine ausreichend dimensionierte Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Entlang der als Gewässer III. Ordnung klassifizierten Gräben werden Räumstreifen mit einer Breite von 5,0 m für eine ordnungsgemäße Grabenbewirtschaftung freigehalten. Die Belange der Oberflächenentwässerung und des Hochwasserschutzes finden Berücksichtigung. Die Anforderungen an eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung werden so auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend umgesetzt.

Mit Schreiben vom 18.10.2017 teilt der Landkreis Cloppenburg, Untere Wasserbehörde mit, dass für das Gewässer bis zur Soeste größere Rohrquerschnitte zur Entwässerung einzuplanen sind. Bei zu geringer Überdeckung können Sonderlösungen konzipiert werden. Das Gewässer weist ein Sohlgefälle von ca. 0,1 ‰ auf. Bei starken Regenereignissen insbesondere im Falle einer dann in der Regel auch höher gestauten Soeste, kann voraussichtlich höchstens mit Energieliniengefällen von 1,0 bis 2,0 Promille gerechnet werden. Weitere Details, insbesondere zum RRB und zu den Verrohrungen, sind in den wasserrechtlichen Verfahren zu klären und dann zu beordnen.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (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 (Miet-) Wohnungsmarkt der gesamten Gemeinde, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt es sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehr. Das Plangebiet soll jedoch vornehmlich kleinteilige Wohnbauflächen 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 **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** wird auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit 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**

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,3** begrenzt und liegt damit leicht unter dem nach § 17 BauNVO definierten, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Maß von 0,4. Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist.

Es ist lediglich die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zulässig. In Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Realisiert werden können sowohl typische, eingeschossige Siedlungshäuser, auch mit ausgebauten Dachgeschossen, aber auch die in jüngerer Zeit häufig nachgefragten sog. Stadtvillen, die typischerweise Staffelgeschosse ausbilden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf **maximal 35 cm** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die **Firsthöhe (FH)** wird in Angliederung an benachbarte Baugebiete auf **max. 9,0 m** begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die örtliche Bestandsbebauung anpassen. Ein einheitlicher Gebietscharakter wird damit gewahrt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung § 4).

Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden, womit der kleinteilige Charakter des Ortsteils weitergeführt wird.

**Überbaubare
Fläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von **Baugrenzen** definiert. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5 m ein, so dass Vorgartenbereiche entstehen und sich ein offenes, aufgelockertes Straßenbild ergibt. Außerhalb der **Baugrenzen** dürfen **keine Nebenanlagen** wie Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist. Es entsteht eine offene, durchgrünte Vorgartenlandschaft. In den rückwärtigen Gartenbereichen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den Pflanzstreifen, Grünflächen oder benachbarten Bauflächen ein.

**Straßen-
verkehrs-
flächen**

Die internen Erschließungsstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Hiermit steht im Ausbau genügend Raum für die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße zur Verfügung. Auch Stellplätze oder Verkehrsgrün können problemlos untergebracht werden. Im Aufmündungsbereich auf die L 382 wird eine Erweiterung auf 11 m vorgesehen, um eine sichere Anbindung an die Landesstraße herstellen zu können. Eine detaillierte Ausbauplanung erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans.

**Verkehrsflächen
bes. Zweck-
bestimmung**

Zur besseren Durchwegbarkeit des Plangebiets werden **Fuß- und Radwege** als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Sie ermöglichen eine verbesserte, interne Querbarkeit des Plangebiets und eine vereinfachte Zugänglichkeit der gebietsinternen Grünanlagen sowie des südwestlich angrenzenden Landschaftsraums. Hier wird mit der Festsetzung zudem ein möglicher Anschlusspunkt für eine ggf. zukünftig erforderliche Fortführung der Erschließung in Richtung Südosten freigehalten.

**Öffentliche
Grünflächen**

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“** festgesetzt. Sie befindet sich im Norden des Plangebiets und ist mit den Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzepts abgestimmt. Anfallendes Oberflächenwasser, das aufgrund der neu entstehenden Versiegelung nicht wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern kann, wird über Leitungen in den Straßenflächen dem Becken zugeführt, hier zurückgehalten und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Graben abgeleitet. Innerhalb der Fläche sind alle hierzu erforderlichen baulichen Maßnahmen zulässig (siehe textliche Festsetzung § 6.1).

Begleitend zu den beiden offenen Gräben innerhalb des Plangebiets werden einseitig öffentliche Grünflächen mit der **Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Zulässig ist die Anlage von Unterhaltungswegen sowie von Fuß- und Radwegen, sofern dies der Bewirtschaftung nicht entgegensteht. Wo entlang der Gräben keine Grünflächen dieser

Breite angelegt werden, ist über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Unterhaltung der Gräben sichergestellt (siehe textliche Festsetzung § 6.2).

Gegenüber den südlich angrenzenden Kulturlandschaftsflächen wird entlang der dort verlaufenden Erschließungsstraße eine öffentliche Grünfläche, **Zweckbestimmung „Baumreihe“**, mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Auf dieser sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stieleichen) zu pflanzen. Ziel ist die Herstellung einer Schutzpflanzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Um eine möglichst unmittelbare Wirkung zu erzielen, werden Mindestqualitäten der zu pflanzenden Bäume (Stammumfang 18/20 cm) vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 6.3).

Ebenfalls als öffentliche Grünfläche wird eine Fläche im Bereich der nördlichen Zufahrt mit der **Zweckbestimmung „Spielplatz“** gesichert.

Private Grünflächen

Nördlich des innerhalb des Plangebiets verlaufenden Grabens werden private Grünflächen mit der **Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“** festgesetzt, die eine Breite von 3,0 m aufweisen. Auch sie dienen Unterhaltungszwecken und dem Gewässerschutz und sind entsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten (siehe textliche Festsetzung § 7.1).

Im Bereich der Wohnbauflächen wird gegenüber den angrenzenden Kulturlandschaftsflächen eine private Grünfläche, **Zweckbestimmung „Grünsaum“**, mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Hier sind einheimische, standortgerechte Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen, um eine Schutzpflanzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu erzielen. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu der Grünfläche einen Abstand von 3,0 m ein, um langfristig ausreichenden Raum für das Pflanzenwachstum vorzuhalten. Die zulässigen Arten werden durch eine Pflanzliste definiert (siehe textliche Festsetzung § 7.2).

Kompensations- fläche

Es wird eine externe Fläche (rd. 1,5 km westlich des Plangebiets) als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert und per textlicher Festsetzung eine Zuweisung des Vorhabens zu dem so geschaffenen Kompensationsflächenpool vorgenommen. Mit den vorgesehenen und mit dem Landkreis Cloppenburg abgestimmten Maßnahmen ist die Fläche ausreichend dimensioniert, um den vollständigen Kompensationsbedarf abzudecken (siehe textliche Festsetzung § 8).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße in ihrer Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte im Bereich des Baugrundstücks.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie von Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 6.3 Zweckbestimmung: Baumreihe

Auf der öffentlichen Grünfläche, die zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, sind im Abstand von 8,0 m folgende standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Stieleiche (*Quercus robur*), 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

§ 7 Private Grünflächen

§ 7.1 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Zäunen ist nicht zulässig.

§ 7.2 Zweckbestimmung: Grünsaum

Auf den privaten Grünflächen, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Wechsel Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80–120 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Weiterhin sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus

der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus silvatica	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Europäischer Feuerdorn	Pyracantha coccinea
		Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
		Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
		Haselnuss	Corylus avellana

Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Büttner's Rote	Hauszwetsche
		Knorpelkirsche	
Klarapfel	Clapp's Liebling	Dönissen's Gelbe	Nancy Mirabelle
		Knorpelkirsche	
Goldparmäne	Conference	Große Schwarze	Wangenheimer
		Knorpel	
Geheimrat Dr.	Gellert's Butterbirne	Lucienkirsche	Bühler Zwetsche
Oldenburg			
Geflammtter Kardinal	Holländische	Kassin's Frühe	Frühzwetsche
	Zuckerbirne	Herzkirsche	
Glockenapfel	Köstliche von Charneux	Regina	Borsumer Zwetsche
Jakob Lebel	Doppelte Philippsbirne	Sauerkirschen	
Purpurroter Cosinot		Köröser Weichsel	
Kaiser Wilhelm		Ludwigs Frühe	
Schöner aus Boskoop		Morellenfeuer	
		Schattenmorelle	

§ 8 Zuordnung der Kompensationsfläche

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird dem Planvorhaben folgende Kompensationsfläche zugeordnet:

- Das Flurstück 53, Gemarkung Barbel, Flur 20 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die heutige Ackerfläche wird als mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) entwickelt und extensiv unterhalten. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Das Areal ist 11.945 m² groß. Bei einem Aufwertungsfaktor von 1,7 WE/m² stehen insgesamt 20.307 Wertpunkte zur Verfügung. Für das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 werden 16.390 Wertpunkte (entspricht 9.641 m²) angerechnet.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerflächen – Die Lage der als Gräben III. Ordnung verzeichneten Gewässerflächen wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zuständiger Unterhaltungsverband ist die Friesoyther Wasseracht.

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).

Hinweise

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.

Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

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

Immissionen Landesstraße 832 – Von der Landesstraße 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen – Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden 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)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (NBauO) 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 (NKomVG) 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



6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	47.080
Straßenverkehrsfläche	9.290
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg	560
Öffentliche Grünfläche (RRB)	1.940
Öffentliche Grünfläche (Räumstreifen)	1.570
Öffentliche Grünfläche (Baumreihe)	400
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	660
Private Grünfläche (Räumstreifen)	270
Private Grünfläche (Grünsaum)	2.040
Gewässer: Graben (nachrichtlich übernommen)	670
Gesamt	64.480
Externe Kompensationsfläche	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Entwicklung von mesophilem Feuchtgrünland	11.945

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

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 der Planungen

Es geht um die baurechtliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Barbel, den

Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Barßel 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 vorgetragenen Empfehlungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zur Bodenarchäologie. Infolge der Nähe zur alten Ortslage wurde eine umfängliche 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 Neuauflistung 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.