



## **Bekanntmachung**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Barßel**

**I. 38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Wohnbaufläche Neuland*)

**II. Bebauungsplan Nr. 101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)"**

hier: ► **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am **22.11.2017** dem Entwurf der in Aufstellung befindlichen **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Wohnbaufläche Neuland*) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **101 "Barßel - Neuland (Brinkstraße)"** mit der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung, beschlossen.

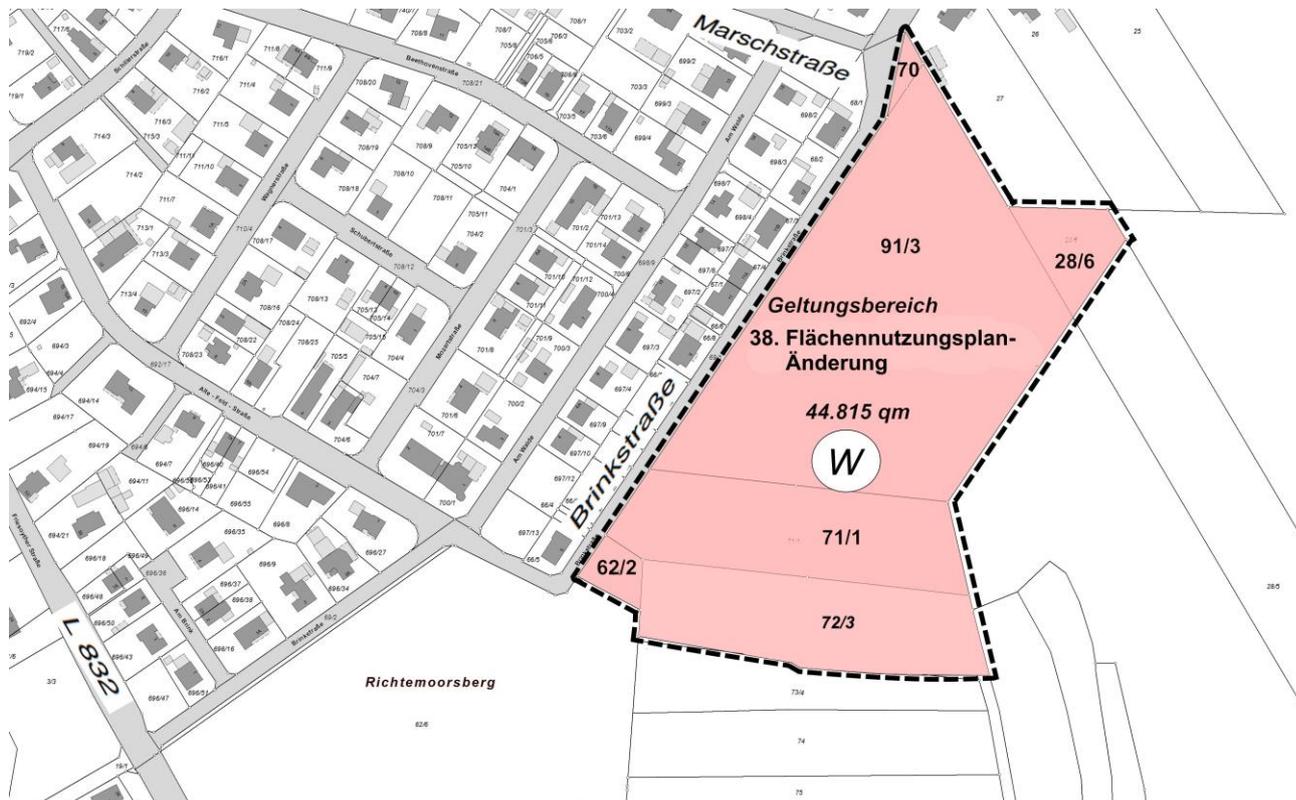
Die **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. **101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)"** im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Geltungsbereiche dieser v. g. Bauleitplanungen sind aus den nachfolgend abgedruckten Übersichtsplänen zu entnehmen:

#### **I. Plangebietsabgrenzung: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Wohnbaugelände Neuland*) umfasst folgende Flurstücke in der Flur 9, Gemarkung Barßel:

- Flurstücke: **28/6, 62/2, 70, 71/1, 72/3, und 91/3** mit einer Plangebietsgröße von rund 4,5 ha
- Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Mit dieser Bauleitplanung ist beabsichtigt, die im Plangebiet belegenen Ackerflächen sowie eine kleine Waldfläche als **Wohnbaufläche [ W ]** zu entwickeln. In Angliederung an das seit langem bestehende Wohngebiet *Barßel – Neuland* soll zum direkten Siedlungsrand eine Erweiterung ermöglicht werden.

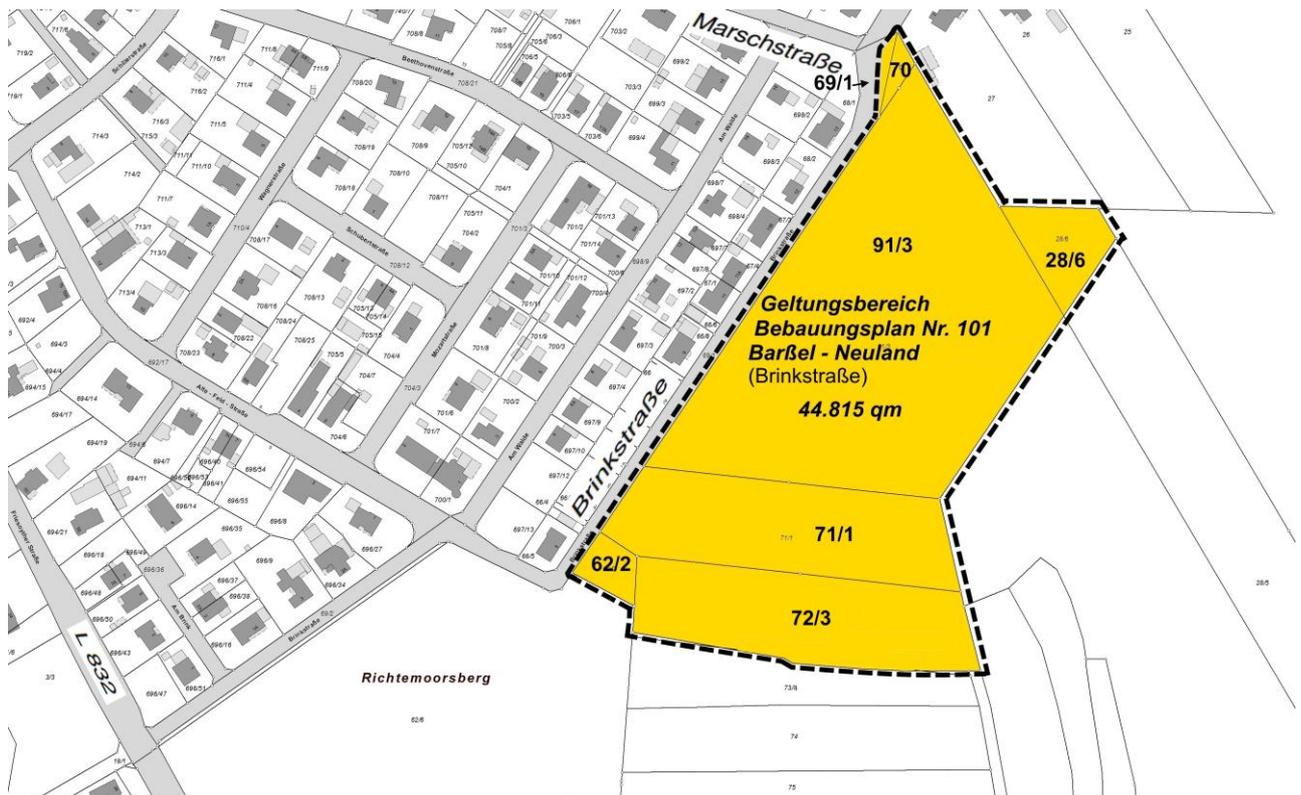
Für die Ortslage Barßel und Neuland besteht eine sehr hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen zentrumsnahen Wohngrundstücken. Mit dem geplanten Vorhaben zur Ausweisung eines Wohnbaugebiets östlich der *Brinkstraße* würde diesem hohen Bedarf an zentrumsnahen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig noch im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB und erfordert zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung die Änderung des bisher aktuellen Flächennutzungsplanes (FNP) von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sowie eine untergeordnete Fläche als Wald mit Wohnbauflächen überplant.

### II. Plangebietsabgrenzung: Bebauungsplan Nr. 101 “Barßel – Neuland (Brinkstraße)”

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. **101 “Barßel – Neuland (Brinkstraße)”** liegt im Südosten der Gemeinde Barßel, am derzeitigen Siedlungsrand zur Gemeindestraße *Brinkstraße*. Folgende Flurstücke in der Flur 9, Gemarkung Barßel werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. **101 “Barßel – Neuland (Brinkstraße)”** erfasst:

- **Flurstücke: 28/6, 62/2, 70, 71/1, 72/3, 91/3 und 69/1 tlw.** mit einer Plangebietsgröße von rund **4,5 ha**
- Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. **101 “Barßel – Neuland (Brinkstraße)”** wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Barßel verzeichnet eine konstant hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die weiterhin das verfügbare Angebot übersteigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnsiedlungsraum des Gemeindeteiles *Neuland* ist daher vorgesehen, diesen Siedlungsraum durch die Ausweisung eines **allgemeinen Wohnbaugebietes ( WA )** zu erweitern, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen damit gerecht zu werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes für Einfamilien- und Doppelwohnhäuser. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über Planstraßen erfolgen, die von der *Brinkstraße* abgehen. Weiter werden öffentliche Grünflächen für die Wasserwirtschaft sowie private Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt aktuell gemäß § 35 BauGB im sog. Außenbereich und erfordert aus diesem Grund sowohl die Änderung des bisher aktuellen Flächennutzungsplanes von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 101 werden die bislang landwirtschaftlichen Flächen sowie eine untergeordnete Waldfläche als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 erfasst in Nordwesten einen Teilbereich des angrenzenden Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "Barßel – Neuland", der mit dem künftigen Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 101 aufgehoben werden soll (*Teilaufhebung*). Weiter wird in diesem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 ein Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 "Steuerung von Tierhaltungsanlagen (Lohe – Carolinenhof)" bearbeitet und damit überplant.

## **I. und II. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf für die in Aufstellung befindliche **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Wohnbaufläche Neuland*) und für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)"** nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am **22.11.2017** gefasst und hierbei die öffentliche Auslegung für diese Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung dieser Entwürfe, der Begründung einschließlich des Umweltberichtes erfolgt zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

➤ **vom 26. März 2018 bis einschließlich zum 25. April 2018**

im Rathaus der Gemeinde Barßel, Theodor-Klinker-Platz, - Zimmer 19 / Bauamt -, 26676 Barßel, während der Dienststunden.

Gleichfalls besteht die Möglichkeit, die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Barßel (<https://barsel.de/planungsbeteiligung/>) einzusehen.

Innerhalb dieser Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der Gemeinde Barßel schriftlich eingereicht oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der v. g. Planung wird jedem Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB wird außerdem bekannt gegeben, dass gleichzeitig folgende umweltbezogene Stellungnahmen bereits vorliegen, sowie nachfolgend genannte umweltbezogene Informationen verfügbar sind und ebenfalls mit ausgelegt und eingesehen werden können:

### **Umweltbezogene Informationen:**

#### **1. Planung und übergeordnete Planung**

- **Landschaftsrahmenplan** des *Landkreises Cloppenburg* aus dem Jahr 1998. Dieser enthält in Themenblöcken Aussagen zum Zustand der Natur und Landschaft (Klima und Luft, Boden, Wasser, Arten und ihre Lebensräume, Vielfalt, Eigenart und Schönheit), Aussagen zu Nutzungen und ihre Auswirkungen auf dem Naturhaushalt sowie ein Ziel und ein Maßnahmenkonzept,
- **Umweltbericht** als Teil B der Entwurfs-Begründung zur **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Wohnbaufläche Neuland*) und des Bebauungsplanes Nr. **101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)"** (Stand: 22.11.2017) mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter

#### **2. Gutachten und Fachplanungen**

- *Entwässerungskonzept der Ingenieurberatung Thalen Consult GmbH, 26340 Neuenburg, vom 10.07.2017 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 "Barßel - Neuland (Brinkstr.)",*
- *Baugrunduntersuchungen des Erdbaulabores Strube, 26209 Sandhatten, vom 01.11.2016 und 27.07.2016 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 "Barßel - Neuland (Brinkstr.)",*

- Immissionsgutachten der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, -Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 13.03.2017 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Umfeld zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)",

### Umweltbezogene Stellungnahmen und Eingaben

#### **3. Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB u. a. betreffend mit folgendem thematischen Bezug:**

- umweltbezogene Stellungnahme des *Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Ankum - , 49577 Ankum*, vom 16.10.2017, zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 101 wurden keine Bedenken geäußert,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser Ems - , 26121 Oldenburg*, vom 06.11.2017, zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 101 wurden keine Bedenken geäußert,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Ammerländer Wasseracht, 26655 Westerstede*, vom 16.10.2017, zur Oberflächenwasserbewirtschaftung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 101 mit Erklärung der Zustimmung zu diesem Vorhaben,
- Ergebnis der Luftbildauswertung des *Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), - Kampfmittelbeseitigungsdienst - , Regionaldirektion Hameln – 30171 Hannover*, vom 15.09.2017 (Az: BA-Nr. OL 3419), mit dem Ergebnis, dass für den beantragten Planbereich keine Luftbilder vorhanden sind,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 49702 Meppen*, vom 01.11.2017, mit dem Hinweis auf den Bestand einer Erdgashochdruckleitung im Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 101,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 18.10.2017, zum Plangebiet der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 101 wurden keine Bedenken geäußert,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 09.11.2017 und vom 15.11.2017, u. a. zur Raumordnung, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz, Verkehrslenkung u. -sicherung u. Abfallwirtschaft,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, 49809 Lingen (Ems)*, vom 24.10.2017, u. a. zu Emissionen der L 832,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 14.11.2017, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden,
- umweltbezogene Stellungnahme *BUND Landesverband Niedersachsen e.V. – Ortsgruppe Barßel – Elisabethfehn*, vom 06.11.2017, zum Plangebiet der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 101 wurden keine Bedenken geäußert

#### **4. Umweltbezogene Stellungnahmen bzw. Einwendungen aus der Öffentlichkeit im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

umweltbezogene Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen und anderen Einwendern liegen aus der Öffentlichkeit nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass die Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung äußern kann,
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeit nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (gemäß § 4a Abs. 6 BauGB) und