



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

► **40. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Barßelermoor - südl. Westmarkstr.*)
hier: **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

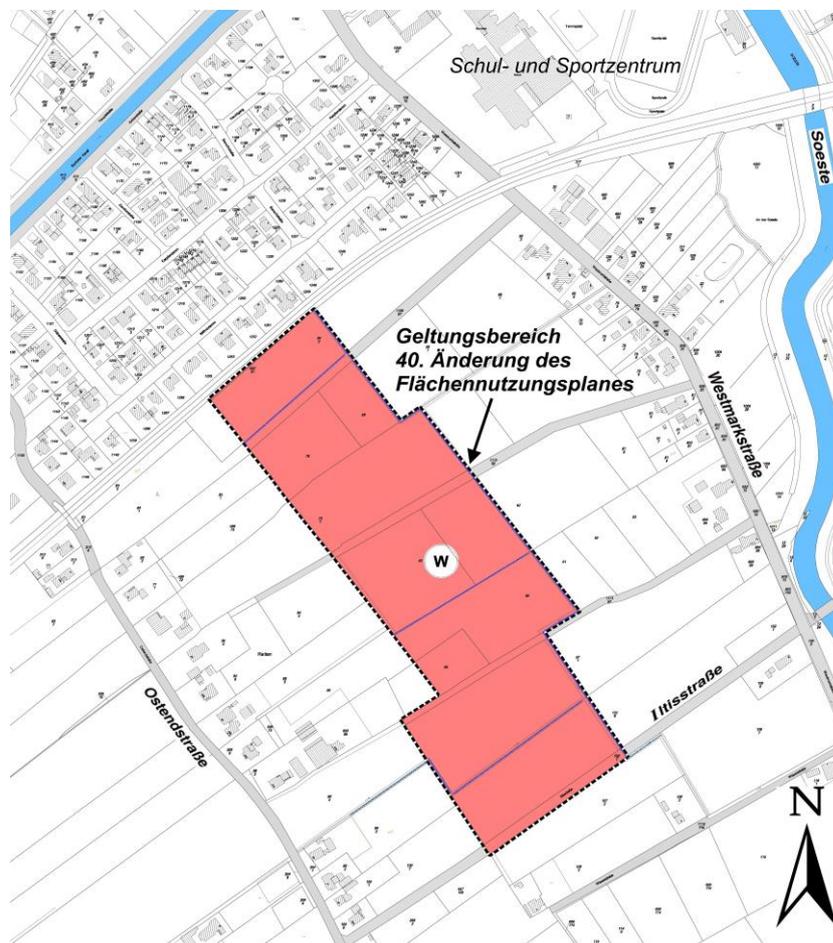
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 dem Entwurf der in Aufstellung befindlichen **40. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Barßelermoor - südl. Westmarkstr.*) mit der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung, beschlossen.

Plangebietsabgrenzung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der zentralen Ortslage Barßel. Nordöstlich verläuft die *Westmarkstraße*. Der Bereich zwischen *Westmarkstraße* und dem vorgesehenen Änderungsbereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, Wohnbebauung findet sich bislang jedoch nur unmittelbar entlang der Straße selbst. Im Süden wird das Areal von der *Ittisstraße* begrenzt, im Westen orientiert sich die Abgrenzung an den Grundstücken, bzw. an den zugehörigen Freiflächen, die der *Ostendstraße* zuzuordnen sind.

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen **40. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Barßelermoor - südl. Westmarkstr.*) umfasst ein Plangebiet von rund 10 ha Größe in der Flur 7, Gemarkung Barßel:

- Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Barßel verzeichnet eine seit mehreren Jahren steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet. An der *Westmarkstraße*, südlich des *Barßeler* Ortskernes, werden im Flächennutzungsplan bereits langjährig Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten verkehrlichen Anbindung ist der Bereich sehr gut für die Entwicklung von Wohnbebauung geeignet. Soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen können auf kurzen Wegen erreicht werden, ebenso bestehen im Umfeld gute Nahversorgungsangebote. Für einige zentral gelegene Flächen in diesem Gebiet besteht ein Entwicklungsinteresse, das über die derzeit dargestellte Wohnbaufläche hinausgeht.

Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Areal aufzustellen. Durch die Planänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine langfristige Wohnraumentwicklung geschaffen werden, um auf die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zeitnah zu reagieren. Es wird aber auch dafür Sorge getragen, dass eine klare und einheitliche Zielvorstellung für die Entwicklung des Siedlungsraums verfolgt wird, so dass sich eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber dem Kulturlandschaftsraum einstellt.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplans, um im Gemeindeteil *Barßelermoor* **Wohnbauflächen** [W] darzustellen. Nordöstlich grenzen schon heute Wohnbaudarstellungen an den Änderungsbereich an. Mit der Neudarstellung wird der Siedlungsraum der Gemeinde Barßel erweitert, aber auch erneut arrondiert.

Mit dem geplanten Vorhaben zur Ausweisung von Wohnbauflächen würde dem 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 Barßel 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 überplant.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurfsbeschluss für die in Aufstellung befindliche **40. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Barßelermoor - südl. Westmarkstr.*) nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am 19.09.2018 gefasst und hierbei die öffentliche Auslegung für diese Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs, der Begründung einschließlich des Umweltberichtes erfolgt zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

➤ **vom 10. Mai 2019 bis einschließlich zum 11. Juni 2019**

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 ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie ein Ziel- und ein Maßnahmenkonzept.
- **Umweltbericht** zur Entwurfs-Begründung zur **40. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: *Barßelermoor - südl. Westmarkstr*) 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 ADDICKS, 26121 Oldenburg*, vom 27. März 2019 für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 "*Barßelermoor – westl. Westmarkstr.*",
- Baugrunduntersuchungen des *Erdbaulabors Strube, 26209 Sandhatten*, vom 27.02.2019 für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 "*Barßelermoor – westl. Westmarkstr.*",
- Immissionsgutachten der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, -Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 06.11.2017 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Umfeld zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 "*Barßelermoor – westl. Westmarkstr.*".

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:

- Ergebnis der Luftbildauswertung des *Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), - Kampfmittelbeseitigungsdienst -*, Regionaldirektion Hameln – 30171 Hannover, vom 19.10.2018 (Az: BA-2018-01148) ist, dass für den beantragten Planbereich die derzeit vorhandenen Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und hiernach ein Kampfmittelvorkommen nicht belegt werden kann.
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 30631 Hannover*, vom 25.07.2018, mit Hinweisen und Anregungen zum Untergrund und zum Baugrund des Plangebietes sowie zur gründungstechnischen Prüfung und geotechnischen Erkundung des Baugrundes.
- umweltbezogene Stellungnahme der *Emsländischen Eisenbahn (EEB), 49716 Meppen*, vom 02.08.2018, zum Plangebiet der 40. FNP-Änderung wurden aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken geäußert.
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 23.07.2018, zum Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert.
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 15.08.2018 zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, u. a. zu Belangen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft.
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 28.08.2018, zum Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

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. Lediglich zum gefassten Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 09.08.2018 und am 17.08.2018 insgesamt zwei Anfragen aus der Öffentlichkeit gestellt.

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).

Anhuth
Bürgermeister