



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

I. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Harkebrügge – SO Einzelhandel)

II. Bebauungsplan Nr. 105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"

hier: ► Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"
► Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 dem Entwurf der in Aufstellung befindlichen **42. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Harkebrügge – SO Einzelhandel) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"** 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.

Die **42. Änderung des Flächennutzungsplanes** wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. **105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"** im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

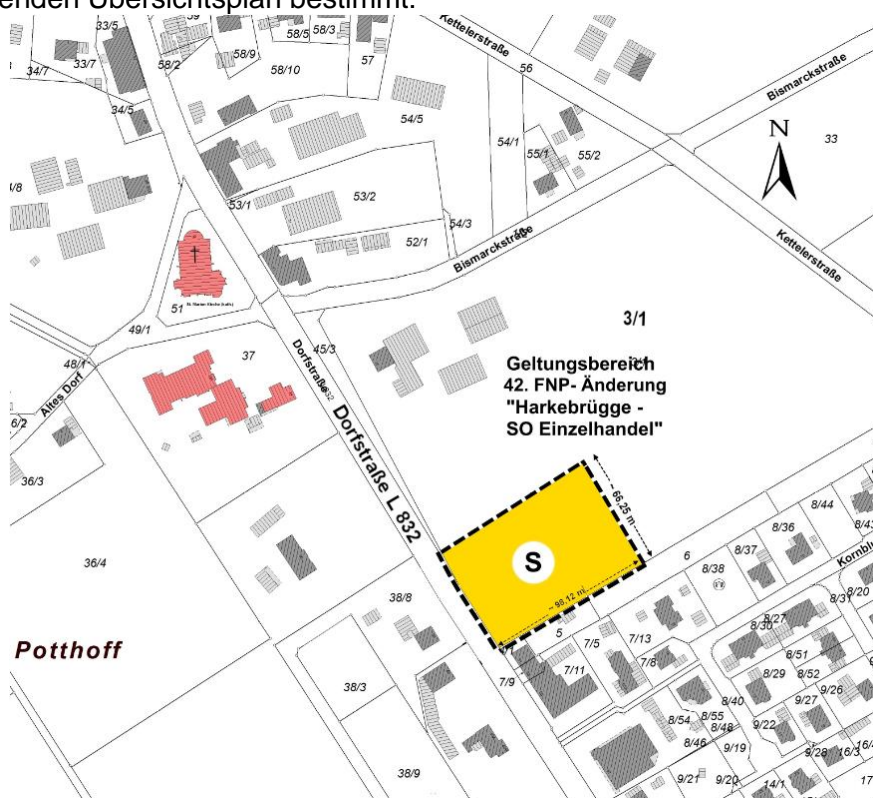
Die Geltungsbereiche dieser v. g. Bauleitplanungen sind aus den nachfolgend abgedruckten Übersichtsplänen zu entnehmen:

I. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Harkebrügge – SO Einzelhandel):

Plangebietsabgrenzung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen 42. FNP-Änderung umfasst eine Trennfläche des Flurstücks 3/1, Flur 27, Gemarkung Barßel, mit einer Plangebietsgröße von rd. 6.580 qm. Das Plangebiet ist im Süden des Flurstücks 3/1 gelegen und grenzt an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 19 Harkebrügge – Karlsberg in seiner 1. vereinfachten Änderung an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche „Dorfstraße“ (L 832).

- Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 42. FNP-Änderung wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

In der zentralen Ortslage des Gemeindeteiles *Harkebrügge* plant die *Gemeinde Barßel* einen eigenständigen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung auszuweisen. Es ist von hoher Bedeutung, die lokalen Versorgungsstrukturen des stetig wachsenden Gemeindeteiles *Harkebrügge* langfristig zu sichern. Ein geeigneter Standort für den Neubau eines zeitgemäßen Einzelhandelsmarktes soll daher auf einer Fläche in der zentralen Ortslage von *Harkebrügge* ausgewiesen werden. Ziel ist es, eine **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung **großflächiger Einzelhandel** darzustellen.

Der Änderungsbereich wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und ist im FNP von 1997 als gemischte Baufläche / Dorfgebiet dargestellt. 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 FNP von 1997 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105. Die 42. FNP-Änderung wird dabei gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

II. Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“

Der Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“** mit einer Plangebietsgröße von rd. **7.540 qm** im Parallelverfahren mit der 42. FNP-Änderung gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB die Einleitung der Bauleitplanung gefasst.

Im Zusammenhang mit der weiteren Fortführung dieser Bauleitplanung stellte sich bei der Entwicklung des Entwässerungskonzeptes heraus, dass für eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers eine zusätzliche Fläche als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbereich“** von rd. 1.000 qm östlich des bisherigen Plangebietes auf dem Flurstück 3/1, Flur 27, Gemarkung Barßel, erforderlich ist. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses in seiner Sitzung am **27.04.2020** wurde gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB der Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2019 für den in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“** hinsichtlich dieser Erweiterung des Plangebietes im Osten des Bebauungsplanes Nr. 105 geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 umfasst in der Flur 27, Gemarkung Barßel, die Flurstücke **3/1** (tlw.), **45/3** (tlw.) und **45/4** (tlw.) mit einer Plangebietsgröße von nunmehr rd. **8.540 qm**.

Dieser **Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2020** für den Bebauungsplan Nr. 105 *„Harkebrügge – SO Einzelhandel“* wird gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung hiermit bekannt gemacht.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die *Gemeinde Barßel* plant, in der zentralen Ortslage von *Harkebrügge* einen eigenständigen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung auszuweisen. An einem geeigneten Standort in zentraler Lage der Ortslage soll für einen zeitgemäßen Neubau eines Einzelhandelsmarktes eine Baufläche ausgewiesen werden.

Ziel ist es, ein **sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“** festzusetzen. Über Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche und Sortimentsdefinitionen wird sichergestellt, dass das Vorhaben nicht gegen raum- oder landesplanerische Grundsätze verstößt und innerhalb der *Gemeinde* verträglich ist. Zudem sollen die Anbindung an das Straßennetz, die Einbindung in das Ortsbild und die technische Erschließung, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenentwässerung, planungsrechtlich gesichert werden.

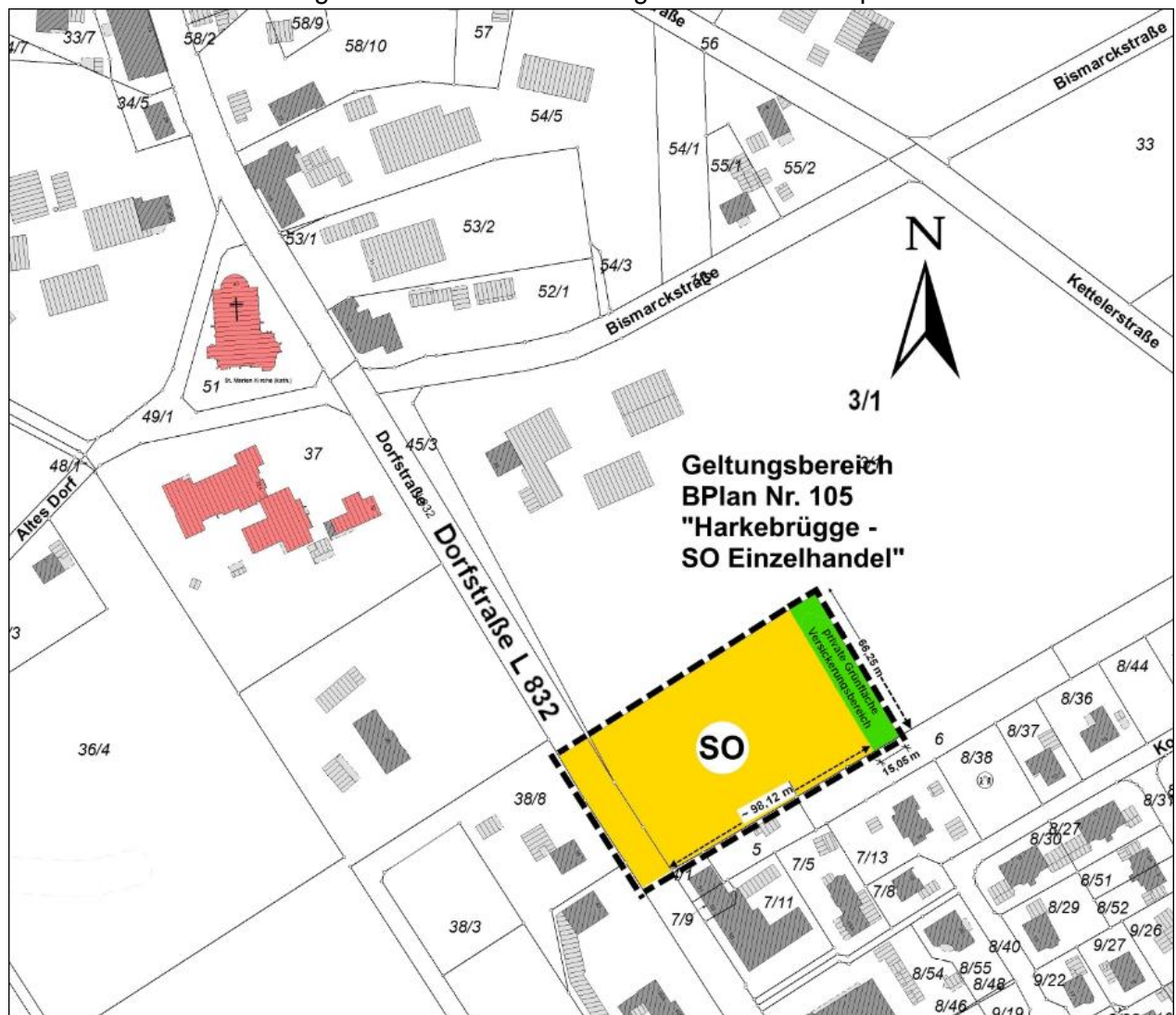
Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“:

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. **105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“** liegt in der zentralen Ortslage von *Harkebrügge* direkt östlich an der *Dorfstraße* (L832). An diesen Geltungsbereich angrenzend beginnen die Mischgebiets- und Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 19 *Harkebrügge – Karlsbergsiedlung*.

Folgende Flurstücke in der Flur 27, Gemarkung Barßel werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 mit einer Plangebietsgröße von rd. **8.540 qm** erfasst:

- **Flurstücke: 3/1** (tlw.), **45/3** (tlw.) und **45/4** (tlw.).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. **105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"** wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



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

Der Entwurf für die in Aufstellung befindliche **42. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: **Harkebrügge – SO Einzelhandel**) und für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"** nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am **27.04.2020** 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 03. Juni 2020 bis einschließlich zum 02. Juli 2020**

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

- **Umweltbericht** zur Entwurfs-Begründung der 42. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 105 *“Harkebrügge – SO Einzelhandel“* (Stand: 20.04.2020) mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

2. Gutachten und Fachplanungen

- Geotechnischer Untersuchungsbericht im Zuge der Baugrunduntersuchung des *Ingenieurbüros Baugrund Ammerland GmbH, 26188 Edewecht*, Projekt Nr.: 18.476, vom 01.10.2018, im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105,
- Archäologischer Fachbericht (NLD_OL_2019_050) des Büros *denkmal3D GmbH & Co. KG, 49377 Vechta*, über die im Plangebiet der 42. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 105 erfolgten Grabungen und Untersuchungen (Stand: 08.07.2019),
- Städtebauliche Verträglichkeitsprüfung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Barßel, Gemeindeteil Harkebrügge, der *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 50679 Köln*, mit Stand vom 18.12.2019,
- Fachbericht des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – 30171 Hannover*, vom 07.01.2020 zum Ergebnis der Luftbildauswertung auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen u. a. zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105,
- Immissionsschutzgutachten der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 08.01.2020 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Umfeld zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105“,
- Entwässerungskonzept der *Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, 29223 Celle*, als Kurzbericht mit Stand vom 12.03.2020, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105“,
- Lärmschutzgutachten zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 vom *Büro für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs, 26871 Papenburg*, vom 06.04.2020, Ord.-Nr. 19 10 2615,

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 der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 24.02.2020, zur 42. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 105, wonach aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, 49809 Lingen (Ems)*, vom 26.02.2020, u. a. zu Emissionen der L 832,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 02.03.2020, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände, Anregungen und Hinweise vorgetragen werden,

- umweltbezogene Stellungnahme der *Friesoyther Wasseracht*, 26169 *Friesoythe*, vom 26.02.2020, zur Situation der Verbandsgewässer und der Oberflächenwasserbewirtschaftung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 105,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 10.03.2020 zum Bebauungsplan Nr. 105, u. a. zu den Belangen der Bauleitplanung, der Denkmalpflege, Naturschutzes, des vorbeugenden Brandschutzes, der Wasserwirtschaft und der Verkehrslenkung und –sicherung,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 11.03.2020 zur 42. FNP-Änderung, u. a. zu den Belangen der Bauleitplanung, der Denkmalpflege, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer Oldenburg (Oldenb.)*, vom 12.03.2020 zur 42. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 105, u. a. zu den Belangen des großflächigen Einzelhandels und einer städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, 30631 *Hannover*, vom 13.03.2020, zur 42. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 105, u. a. mit Hinweisen zum Bodenschutz, zu Suchräumen schutzwürdiger Böden und zu eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation.

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).

Anhuth
Bürgermeister