



## **Bekanntmachung**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Barßel**

**I. 44. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Gewerbegebiet Barßel – L 832)

**II. Bebauungsplan Nr. 106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Str.”**

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am **13.07.2020** dem Entwurf der in Aufstellung befindlichen **44. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Gewerbegebiet Barßel – L 832) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße”** 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 **44. Änderung des Flächennutzungsplanes** wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. **106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße”** im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

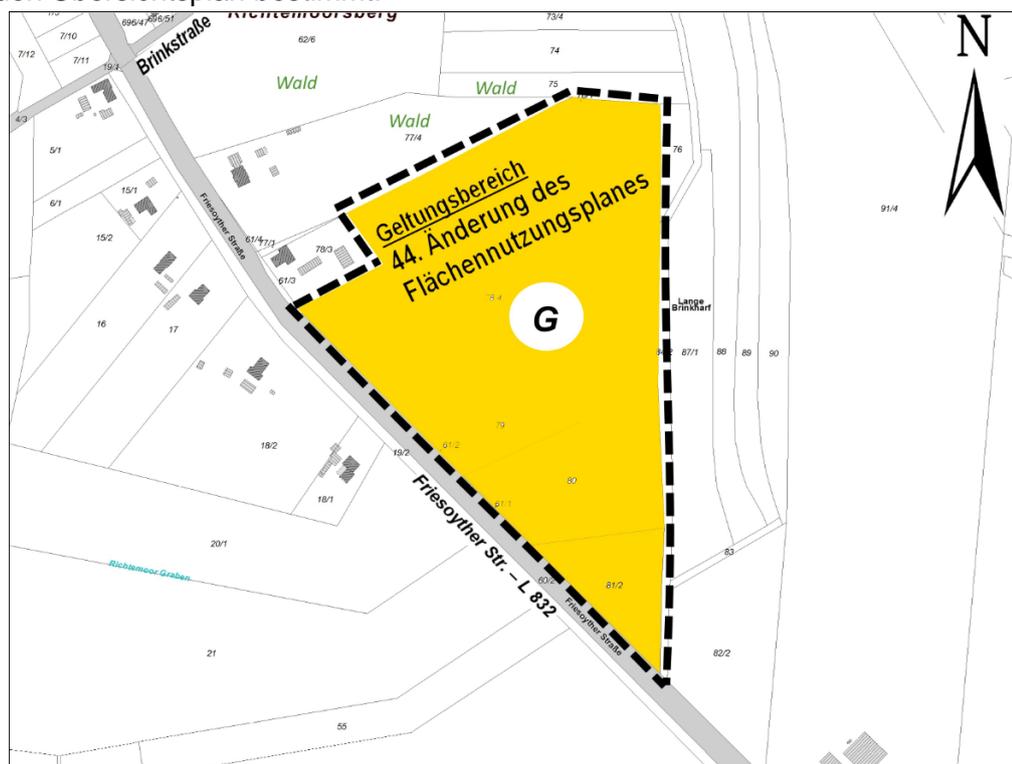
Die Geltungsbereiche dieser v. g. Bauleitplanungen sind aus den nachfolgend abgedruckten Übersichtsplänen zu entnehmen:

**I. 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) (Bereich: Gewerbegebiet Barßel – L 832):**

#### **Plangebietsabgrenzung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):**

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen **44. FNP-Änderung** umfasst die Flurstücke **61/1, 61/2, 78/1, 78/4, 79, 80** und **81/2**, Flur 9, Gemarkung Barßel, mit einer Plangebietsgröße von rd. 7,5 ha. Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Lohe, südlich der zentralen Ortslage von Barßel und wird über die *Friesoyther Straße* ( L 832 ) erschlossen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 44. FNP-Änderung wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

In der Gemeinde Barßel besteht aktuell ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke für den Ort Barßel eine hohe Bedeutung zu. Mit einer Anbindung des Plangebietes an die *Friesoyther Straße* (Landesstraße 832) können künftig attraktive Grundstücke im Süden der Ortslage Barßel im Gemeindeteil Lohe für eine gewerbliche Nutzung angeboten werden.

Ziel ist, den heute im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich als gewerbliche Baufläche [ G ] darzustellen, um so auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet im Süden von Barßel zu schaffen. Dabei sollen auch die im Änderungsbereich liegenden Waldflächen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Änderungsbereich wird aktuell vorwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und ist auch im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilbereiche am Plangebietsrand weisen eine Darstellung als Wald auf. 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 des Bebauungsplanes Nr. 106. Die 44. FNP-Änderung wird dabei gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

## **II. Bebauungsplan Nr. 106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße“**

### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Die Gemeinde Barßel ist um eine ausgeglichene Entwicklung der Gewerbegebiete in der Gemeinde bemüht. Für den Ort Barßel besteht eine hohe Nachfrage nach geeigneten Gewerbe-Bauflächen, der mit dieser Planung begegnet werden soll.

Ziel ist es, für einen insgesamt **rd. 8,38 ha** großen Bereich die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet [GE] festzusetzen. Hierbei ist auch die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Weiter werden auch die erforderlichen Wasserwirtschaftsflächen für eine Regenrückhaltung und die notwendigen Versorgungsflächen im Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird auch die Anbindung an die *Friesoyther Straße* (L 832), die die Herstellung einer sog. Linksabbiegerspur erfordert, berücksichtigt. Vorhandene Waldflächen am Plangebietsrand sollen im Bestand erhalten und gesichert werden.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen werden bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt und sind dem sog. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Planung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **Plangebietsabgrenzung**

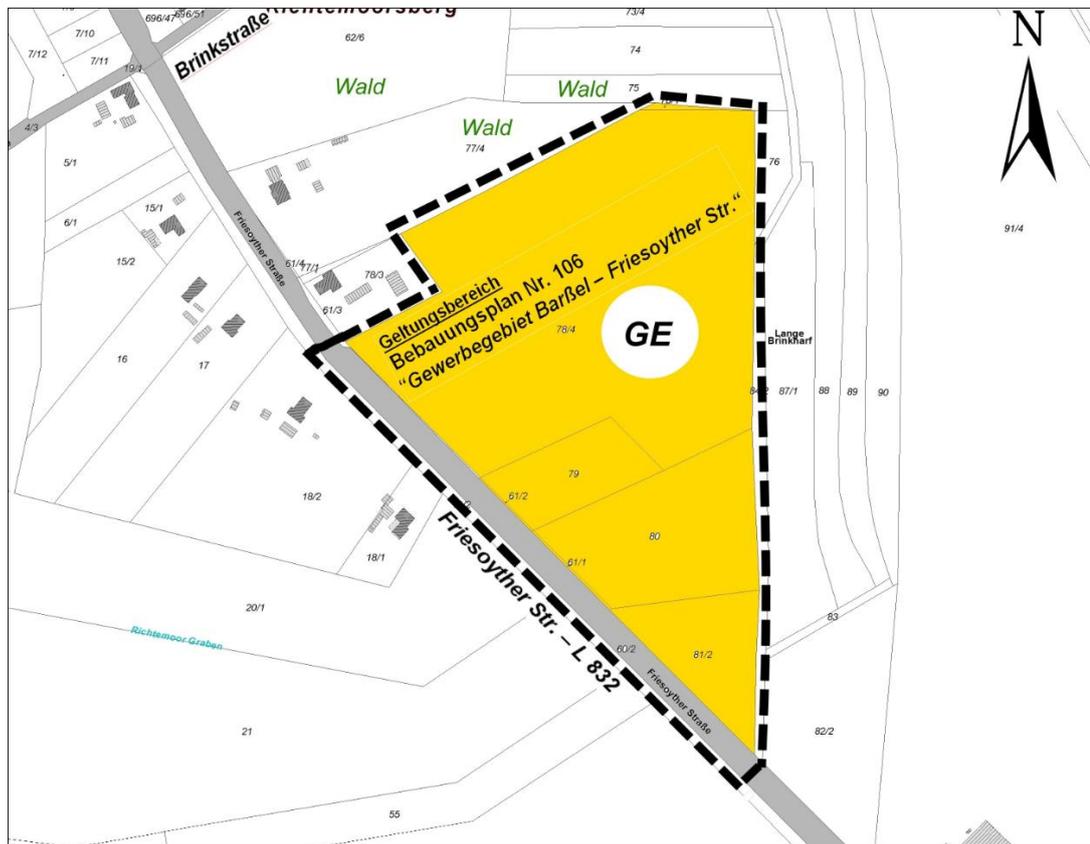
#### **des Bebauungsplanes Nr. 106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße“:**

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. **106 “Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße“** liegt im Gemeindeteil Lohe, südlich der zentralen Ortslage von Barßel und wird über die *Friesoyther Straße* ( L 832 ) erschlossen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, an die die Wohnbaulagen um die *Brinkstraße* anschließen.

Folgende Flurstücke in der Flur 9, Gemarkung Barßel werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 “*Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße*“ mit einer Plangebietsgröße **rd. 8,38 ha** erfasst:

- **Flurstücke: 19/2 (tlw.), 60/2 (tlw.), 61/1, 61/2, 61/3 (tlw.), 78/1, 78/4, 79, 80 und 81/2.**

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. **106** 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 **44. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Gewerbegebiet Barßel – L 832) und für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **106 "Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Straße"** nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am **13.07.2020** 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 07. August 2020 bis einschließlich zum 07. September 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://barssel.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 44. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. **106 "Gewerbegebiet Barßel – Friesoyther Str."** (Stand: Juli 2020) mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

## 2. Gutachten und Fachplanungen

- Immissionsschutzgutachten der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd*, 49661 Cloppenburg, vom 07.10.2019 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Umfeld zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106,
- Lärmschutzgutachten des *Büros für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs*, 26871 Papenburg, vom 13.05.2020 (Ord.Nr. 20 01 2635) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106,
- Entwässerungskonzept der *Ingenieurberatung Addicks*, 26121 Oldenburg, mit Stand vom 27.05.2020, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106“,
- Orientierende Baugrunduntersuchung (Kleingutachten) für die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 106 der Fa. *RP Geolabor und Umweltservice GmbH*, 49661 Cloppenburg, vom 27.01.2020,
- Fachbericht des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* – 30171 Hannover, vom 01.10.2019 zum Ergebnis der Luftbildauswertung auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106,

### 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 09.06.2020, zur 44. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 106, wonach aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Anikum* –, 49577 Anikum, vom 29.05.2020 und 07.06.2020 zur 44. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 106, u. a. zu den Belangen Kompensation, Ersatzaufforstung und Abstände zum Wald,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen*, 49809 Lingen (Ems), vom 17.06.2020, zur 44. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 106, u. a. zu den Belangen Herstellung einer verkehrsgerechten Linksabbiegespur, verkehrliche Emissionen von der L 832, Hinweise zur Bauverbotszone, An- und Abfahrtsverbot, Sichtflächen und Wallhecken entlang der L 832,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* –, 30519 Hannover, vom 03.06.2020 zur 44. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 106, mit Hinweise auf die Möglichkeit zur Luftbildauswertung im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, - Betriebsstelle Cloppenburg – (NLWKN)*, 49661 Cloppenburg, vom 17.06.2020, zur 44. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 106, u. a. mit Hinweisen zu einer Landesmessstelle die der Gewässerüberwachung dient,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 23.06.2020 zur 44. FNP-Änderung, u. a. zu Belangen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, des vorbeugenden Brandschutzes, des Schallschutzes und des Denkmalschutzes,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 23.06.2020 zum Bebauungsplan Nr. 106, u. a. zu Belangen des Naturschutzes, des Straßenverkehrs, der Wasserwirtschaft, des vorbeugenden Brandschutzes, des Schallschutzes und des Denkmalschutzes,

- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, 30631 Hannover, vom 24.06.2020, zur 44. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 106, u. a. mit Hinweisen zum Bodenschutz, zu Suchräumen schutzwürdiger Böden und zu eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 24.06.2020, zur 44. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 106, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden und hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung keine weiteren Anforderungen zu stellen sind.

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

- eine umweltbezogene Stellungnahme vom 25.06.2020 von einem Einwender liegt aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 106 u. a. zu den Belangen des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes 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).

Im Auftrage

Bergmann