



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

I. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich: Wohnbaufläche *Barßelermoor - Hauptstr.*)

II. Bebauungsplan Nr. 108 "*Barßelermoor - Hauptstraße*" mit örtlichen Bauvorschriften

hier: ► **Bekanntmachung der geänderten Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

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

I. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: *Wohnbaufläche Barßelermoor – Hauptstr.*):

Mit dem vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel in seiner Sitzung am 04.10.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss für die **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP) wurde der anfängliche Aufstellungsbeschluss vom 26.08.2020 hinsichtlich des bisherigen Geltungsbereichs erweitert und damit geändert. Im Rahmen dieser Änderung wurde im Nordwesten des Plangebietes eine angrenzende *Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* von rund 2,5 ha, die für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation) im Rahmen der Bauleitplanung dient, in den Geltungsbereich für die 45. FNP-Änderung aufgenommen. Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Barßel vom **30.03.2022** wurde der zuletzt gefasste Aufstellungsbeschluss vom 04.10.2021 erneut durch eine Einbeziehung einer *Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* (Flurstück 618, Flur 3, Gemarkung Barßel) mit einer Flächengröße von rund 3.830 qm im Nordosten des Plangebietes geändert. Der Änderungsbereich umfasst daher nunmehr ein Plangebiet von rund **68.240 qm**.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird der Aufstellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit bekannt gemacht.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

In allen Gemeindeteilen von *Barßel* besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen zentrumsnahen Wohnbauflächen, die durch das Angebot nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund wurde von einem Vorhabenträger das Interesse der Entwicklung eines weiteren **allgemeinen Wohngebiets [WA]** auf einer bislang als landwirtschaftliche Baumschule genutzten Fläche an die Gemeinde herangetragen. Das Areal liegt nordwestlich der *Hauptstraße* (L829) im Gemeindeteil *Barßelermoor*. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen gliedern sich als ältere Wohnsiedlungsgebiete direkt an.

Ziel der 45. FNP-Änderung ist die Darstellung von **Wohnbauflächen (W)**. Damit wird ein Lückenschluss entlang der *Hauptstraße* erreicht. Die angrenzenden Lagen sind bereits entsprechend dargestellt. Zusätzlich wird am Übergangsbereich zwischen offener Kulturlandschaft und Siedlungs- bzw. Baumschulflächen eine *Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Anschließend an bestehende Gehölzstrukturen im Nordwesten, soll hier der Ausgleich der Planung umgesetzt werden.

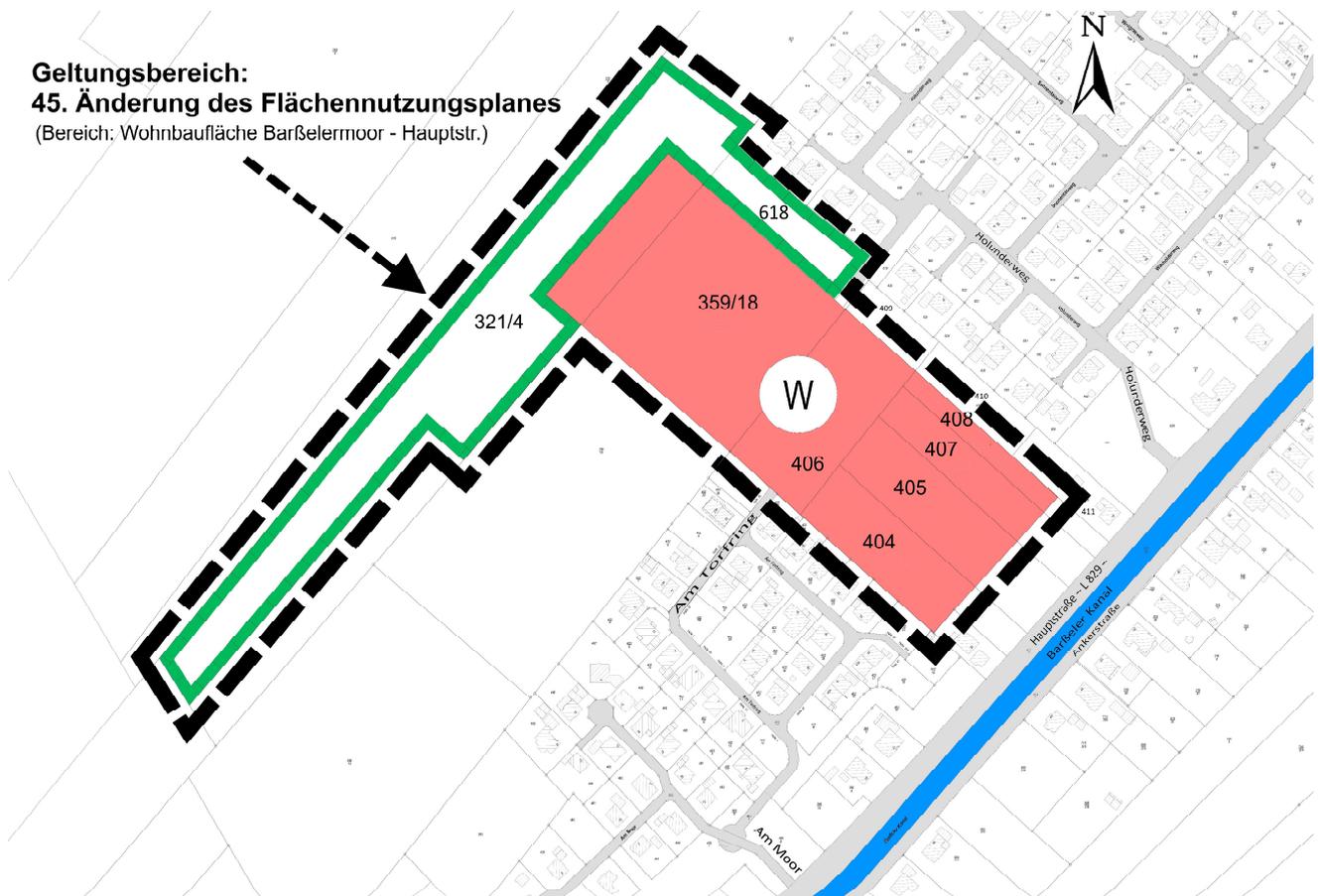
Das Plangebiet liegt gegenwärtig noch im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB und erfordert im Rahmen der Bauleitplanung die Änderung des bisher aktuellen FNP von 1997 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Aufstellung der **45. Änderung** des **FNP** (Bereich: Wohnbaugebiet *Barßelermoor - Hauptstraße*) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **108 "*Barßelermoor – Hauptstraße*"** im Parallelverfahren.

Plangebietsabgrenzung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen **45. FNP-Änderung** liegt südwestlich des *Barßeler* Ortskerns und nordwestlich der *Hauptstraße* im Gemeindeteil *Barßelermoor*. Der bestehende FNP von 1997 der *Gemeinde Barßel* stellt den Änderungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dar. Eine **kleine Teilfläche** zwischen dem Änderungsbereich und der *Hauptstraße* (L 829) sowie im nordöstlichen Verlauf des bisherigen Geltungsbereichs ist bereits als **Wohnbaufläche** dargestellt und daher von der Änderung ausgenommen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund **68.240 qm**.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



II. Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 zu Beginn der Bauleitplanung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. **108 „Barßelermoor – Hauptstr.“** (einschl. örtlicher Bauvorschriften) mit einer Plangebietsgröße von rund 4,95 ha gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Ausweisung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gefasst. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung dieser Planung wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom **04.10.2021** dieser Aufstellungsbeschluss hinsichtlich einer nordwestlichen Erweiterung des Plangebietes von rund 2,5 ha für die Festsetzung einer **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation) geändert. Mit Beschluss des Rates der *Gemeinde Barßel* vom **30.03.2022** wurde der zuletzt gefasste Aufstellungsbeschluss vom 04.10.2021 erneut durch die Einbeziehung einer weiteren **Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (Flurstück 618, Flur 3, Gemarkung Barßel) mit einer Flächengröße von rund 3.830 qm im Nordosten des Plangebietes erweitert und damit geändert. Der Änderungsbereich umfasst daher nunmehr ein Plangebiet von rund **78.550 qm**.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgt hierbei im Parallelverfahren mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Dieser Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. **108 “Barßelermoor – Hauptstraße“** mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hiermit bekannt gemacht.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Ein Vorhabenträger hat Interesse an der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer bislang als Baumschule genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Das Areal liegt nordwestlich der *Hauptstraße* im Gemeindeteil *Barßelermoor*. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind bebaut und als Wohngebiete in langjähriger Nutzung.

In allen Gemeindeteilen von Barßel besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die durch das bisherige Angebot nicht gedeckt werden kann. Das Vorhaben trägt dazu bei, dieser hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu begegnen und Flächenpotentiale in gut erschlossenen Bereichen zu aktivieren. Das Plangebiet liegt mit etwa 1,5 km bis 2 km Entfernung nah zum Ortskern. Soziale, kulturelle und gesundheitliche Angebote wie auch die Nahversorgung können auf kurzen Wegen erreicht werden. Die Gemeinde unterstützt daher den Entwicklungsvorschlag und beabsichtigt den planungsrechtlichen Lückenschluss zwischen den Wohnbaulagen an der *Hauptstraße*.

Ziel ist die Ausweisung eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung des Gemeindeteils *Barßelermoor*. Mit einer neuen Zufahrt von der *Hauptstraße* soll das Areal zwischen den Wohnbaulagen *Am Torfring* und dem *Holunderweg* erschlossen werden. Zu den Nachbargebieten werden ergänzend Querverbindungen vorgesehen. Die zulässige Bebauung soll sich maßgeblich an den Festsetzungen des benachbarten Plans orientieren. Für Teilflächen in der Nähe der *Hauptstraße* wird eine leicht erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit (bis zu fünf Wohnungen pro Wohngebäude) vorgesehen, um eine Durchmischung des Gebiets zu fördern und das Angebot unterschiedlicher Wohnbauformen in der Gemeinde zu erweitern. Die Belange der Regenrückhaltung werden in Form von Regenrückhaltebereichen innerhalb öffentlicher Grünflächen berücksichtigt. Die erforderliche Kompensation wird gebietsnah auf einer im Nordwesten gelegenen Fläche vorgesehen.

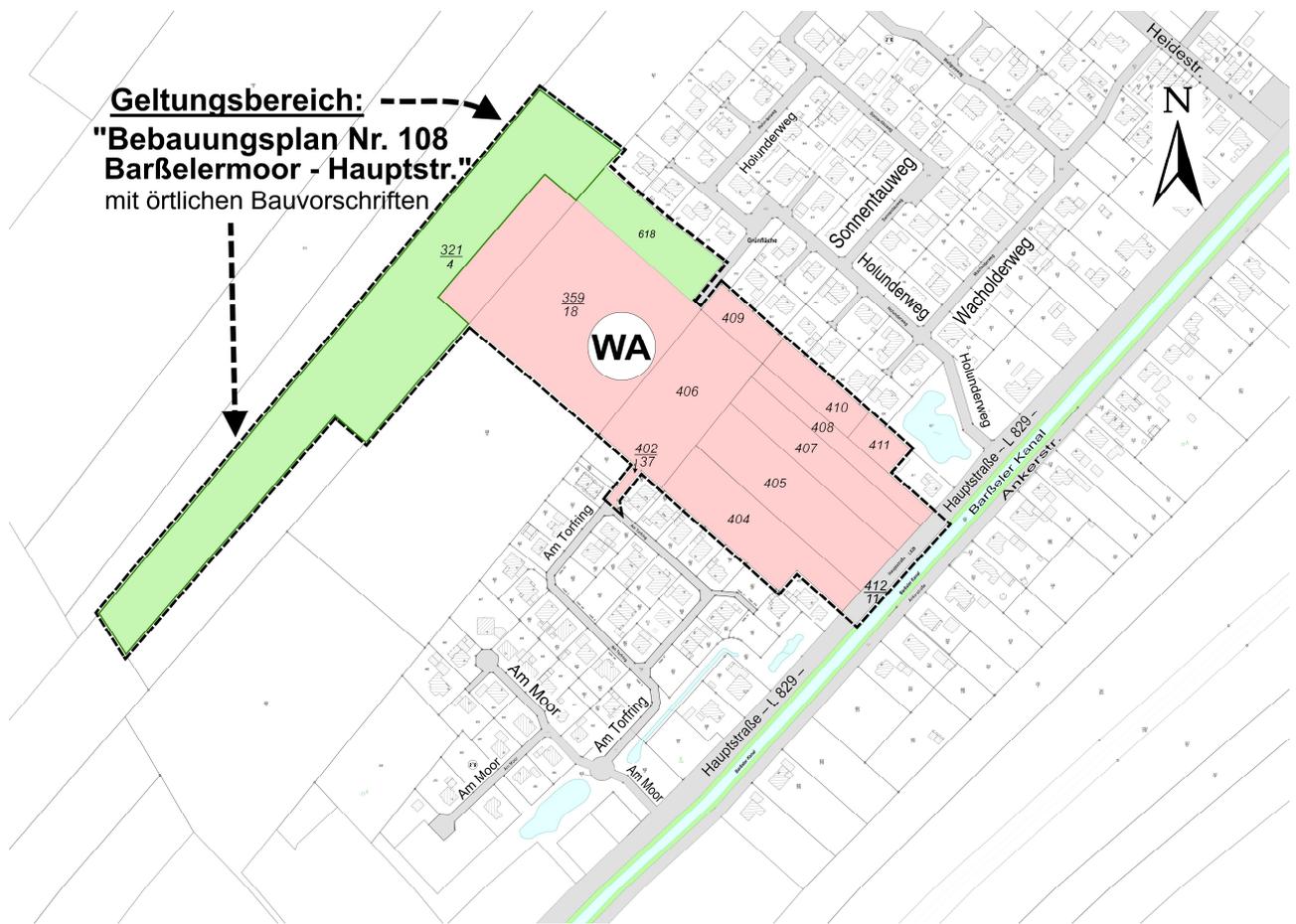
Das Gebiet ist aktuell dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können. Da der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde den Bereich nur zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche darstellt, wird auch dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 108 “Barßelermoor - Hauptstraße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. **108 “Barßelermoor – Hauptstraße“** liegt im Gemeindeteil *Barßelermoor* nordwestlich der *Hauptstraße* – L 829 –. Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Barßel mit einer Plangebietsgröße von **78.550 qm**:

321/4 (tlw.), **359/18** (tlw.), **402/37** (tlw.), **404**, **405**, **406**, **407**, **408**, **409**, **410**, **411** (tlw.), **412/11** (tlw. / L 829 – Hauptstr.) und **618**.

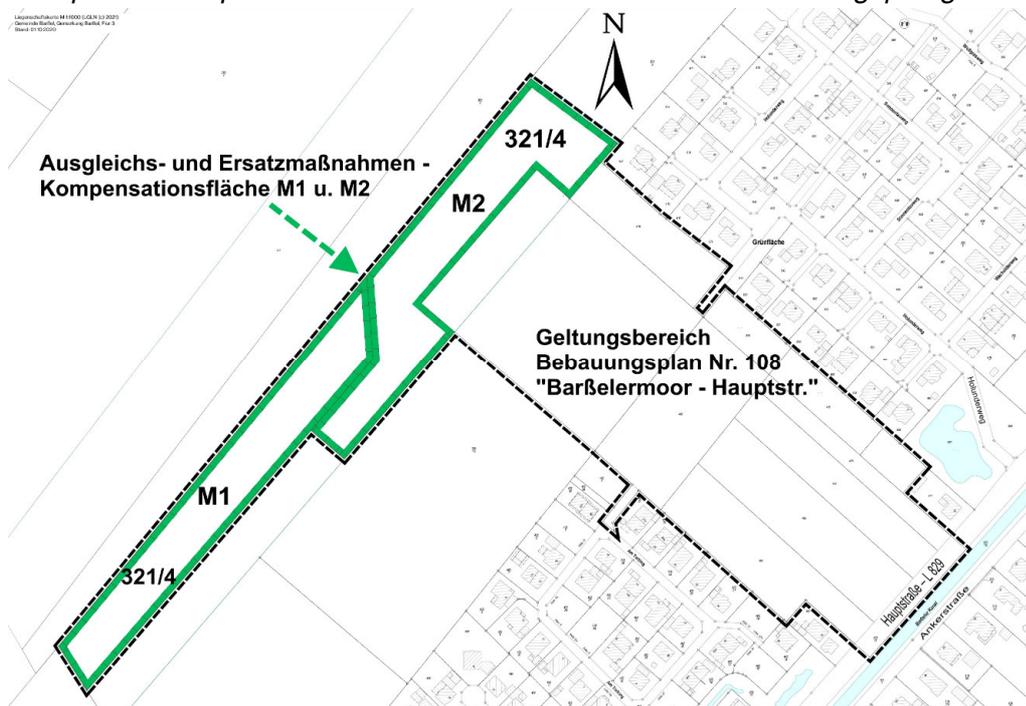
Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation):

Infolge der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes [WA] einschließlich der Erschließungsanlagen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft aus denen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flächen, Pflanzen und Tiere sich ergeben, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück **321/4** in der Flur 3, Gemarkung Barßel, als Ausgleichsfläche kompensiert wird, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgt. Diese Kompensationsfläche mit rund 2,5 ha befindet sich hierbei im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108 und wird nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 in zwei Maßnahmenflächen (M1 u. M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegliedert.

Abb.: Übersichtsplan – Kompensationsfläche – im Nordwesten des Bebauungsplangebietes Nr. 108



Aufgrund eines indirekten Eingriffs in eine Waldfläche im nordöstlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 wegen einer Unterschreitung des Abstandes von 20 m mit künftigen Wohnbauflächen zur Waldfläche wird eine Kompensation durch eine Aufforstung eines Rotbuchen-Waldes mit 3.000 qm an anderer Stelle vorgesehen. Unter Berücksichtigung eines restlich bilanziellen Wertedefizites im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 ist auf dem Flurstück **57/5**, in der Flur 2, der Gemarkung Barbel, südwestlich der *Friesenstrabe* in *Elisabethfehn* die Aufforstung eines Rotbuchen-Waldes mit rd. 3.570 qm vorgesehen.

Abb.: *Übersichtsplan – Kompensationsfläche – südwestlich der Friesenstrabe in Elisabethfehn*



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

Vom Rat der Gemeinde Barbel wurde in seiner Sitzung vom **30.03.2022** für die in Aufstellung befindliche **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Wohnbaufläche *Barbelermoor – Hauptstr.*) und des **Bebauungsplanes Nr. 108 “Barbelermoor – Hauptstr.”** (einschl. örtlicher *Bauvorschriften*) die förmliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Zu dieser v. g. Bauleitplanung erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichtes, zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

➤ vom 08. August 2022 bis einschließlich zum 07. September 2022

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

Die Öffentlichkeit wird über die Ziele und Zwecke der v. g. Bauleitplanung im Rahmen der förmlichen Auslegung unterrichtet und jedem Interessierten wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

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

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 **45. FNP-Änderung** und des Bebauungsplanes Nr. **108** "**Barßelermoor – Hauptstr.**" (*einschl. örtlicher Bauvorschriften*) mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Fläche, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

2. Gutachten und Fachplanungen

- Baugrunduntersuchung für eine Erschließung des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 108 vom 22.03.2018 mit einer Stellungnahme vom 05.11.2020 des *Erdbaulabors Strube*, 26209 Sandhatten, zum Prüfbericht über die Analyse der im Plangebiet entnommenen Bodenproben (Nr. AR-19-DX-007971-01) der *Eurofins Umwelt Nord GmbH*, 26135 Oldenburg vom 17.10.2019,
- Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen nach Maßgabe der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Landwirtschaft – Fachbereich 3.12* – 26121 Oldenburg vom 10.03.2021,
- Lärmschutzgutachten des *Büros für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs*, 26871 Papenburg, vom 20.09.2021 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108,
- Gutachten für eine Abschätzung des künftig entstehenden Verkehrsaufkommens aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 108 und der sich daraus ergebenden Verkehrsbelastungen erstellt von der *Ing.-Beratung Wessels & Grünefeld*, 49681 Garrel, vom 11.02.2022,
- Entwässerungskonzept für das in Aufstellung befindliche Baugebiet Nr. 108 mit Stand vom 28.03.2022, von der *Ingenieurberatung Wessels & Grünefeld*, 49681 Garrel,
- Fachbericht des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* – 30171 Hannover, vom 01.12.2020 (Az: BA-2020-03729) zum Ergebnis der Luftbildauswertung auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108.

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 13.01.2022 zur 45. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 108, u. a. zum Belang "Waldflächen",
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* –, 30519 Hannover, vom 13.01.2022 zur 45. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 108, mit Hinweise auf die Möglichkeit zur Luftbildauswertung im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 20.01.2022, zur 45. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 108, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden und Anregungen und Hinweise nicht vorgetragen wurden,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, - Betriebsstelle Cloppenburg – (NLWKN)*, 49661 Cloppenburg, vom 24.01.2022, zur 45. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 108, u. a. mit Hinweisen zu einer Landesmessstelle die der Gewässerüberwachung dient,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd*, 49661 Cloppenburg, vom 31.01.2022, zur 45. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 108, wonach aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden,

- umweltbezogene Stellungnahme des *Wasser- und Bodenverbandes - Friesoyther Wasseracht* -, 26169 Friesoythe, vom 11.02.2022 zum Bebauungsplan Nr. 108, u. a. mit Hinweisen zu Verbandsgewässers und deren Freihaltung von Räumstreifen, zur Reduzierung von Einleitstellen und der gedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 14.02.2022 zur 45. FNP-Änderung, u. a. zu Belangen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 14.02.2022 zum Bebauungsplan Nr. 108, u. a. zu Belangen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, des vorbeugenden Brandschutzes sowie der Verkehrslenkung und -sicherung,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen*, 49809 Lingen (Ems), vom 14.02.2022, zur 45. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 108, u. a. zu den Belangen Herstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des Plangebietes zur L 829, Hinweis auf Emissionen die von der L 829 ausgehen, Hinweise zur Bauverbotszone, An- und Abfahrtsverbot, Sichtflächen, lückenlosen Einfriedungen entlang der L 829,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, 30631 Hannover, vom 15.02.2022, zur 45. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 108, u. a. mit Hinweisen zur geotechnischen Erkundung von Baugrundverhältnissen und mit dem Hinweis auf ggf. mögliche Bergbaurechte.

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

- umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen 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),
- bezüglich der v. g. **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** werden Umweltverbände bezüglich des Verbandsklagerechts darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Anhuth
Bürgermeister