



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

I. 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

II. 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 *Barßel – Krumme Kamp* hier: ► Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. 50. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* hat in seiner Sitzung am **28.08.2023** dem Entwurf für die **50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)** und für die in Aufstellung befindliche **4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 *Barßel – Krumme Kamp*** mit der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und gleichzeitig die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung für das förmliche Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung, beschlossen.

Die **50. FNP-Änderung** wird gleichzeitig mit der **4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 *Barßel – Krumme Kamp*** im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

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

I. 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Im Süden der zentralen Ortslage von Barßel befindet sich ein etablierter Einzelhandelsstandort, der neben Nahversorgungsangeboten mit einem Supermarkt, einem Discounter auch Angebote in den Segmenten Textilien und Schuhe sowie Telekommunikation vorweist. Zur weiteren Stärkung des Standortes ist vorgesehen einen Drogeriemarkt auf der Fläche anzusiedeln. Dieses Marktsegment ist bisweilen in der *Gemeinde Barßel* nicht mit einem Anbieter vertreten. Die *Gemeinde Barßel* möchte daher dieses Vorhaben aus diesen Gründen stützen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am gut erschlossenen und langjährig in Betrieb befindlichen Einzelhandelsstandort ermöglichen. Ziel ist es, die bestehende Sonderbaufläche "Einzelhandel" in Richtung Südosten geringfügig zu erweitern. Dabei wird ein bisher als Wohngrundstück genutztes Grundstück überplant.

Im FNP der *Gemeinde Barßel* ist der Änderungsbereich derzeit als Wohnbaufläche (W) und die nordwestlich angrenzenden Bereiche seit der 22. FNP-Änderung als Sonderbaufläche Einzelhandel (SO) dargestellt. Die Planung erfordert im Rahmen der Bauleitplanung die Änderung des bisher aktuellen FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

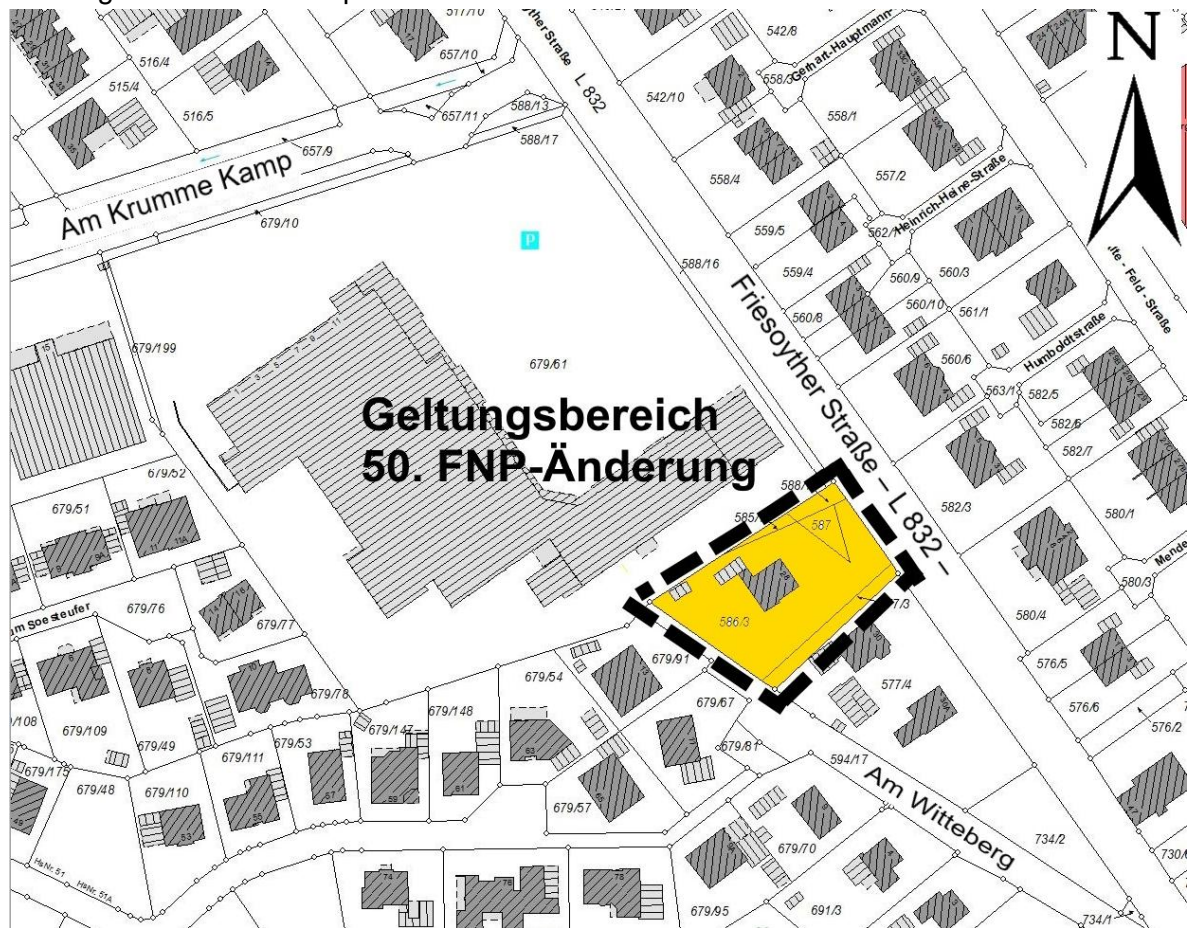
Plangebietsabgrenzung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Die für die **50. FNP-Änderung** vorgesehene Plangebietsfläche umfasst rund **1.940 qm** und ist in der Flur **6**, Gemarkung Barßel, belegen. Vom Änderungsbereich werden folgende Flurstücke erfasst:

] **585/1, 586/3, 577/3, 587 und 588/1.**

Der geplante Änderungsbereich liegt südöstlich der zentralen Ortslage von Barßel und westlich der *Friesoyther Straße* (L 832) sowie südöstlich der Straße *Am Krumme Kamp*.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der **50. FNP-Änderung** wird kartografisch durch den nachfolgenden Übersichtsplan bestimmt:



II. 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81 Barßel – (Krumme Kamp)

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Im Süden der Barßeler Ortslage befindet sich ein etablierter Einzelhandelsstandort an der *Friesoyther Straße* (L 832). Neben Nahversorgungsangeboten mit einem Supermarkt und einem Discounter bestehen auch Angebote in den Segmenten Textilien, Schuhe und Telekommunikation.

Zur weiteren Stärkung des Standortes ist beabsichtigt einen Drogeriemarkt auf der Fläche anzusiedeln. Dieses Marktsegment ist bislang in der *Gemeinde Barßel* nicht mit einem Anbieter vertreten. Die *Gemeinde Barßel* möchte das Vorhaben aus diesem Grund stützen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am gut erschlossenen und langjährig in Betrieb befindlichen Einzelhandelsstandort ermöglichen.

Zur Verwirklichung dieses Ziels ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Um den Flächenansprüchen zu genügen, muss eine räumliche Erweiterung des Areals im Südosten des Plangebietes erfolgen. Hierfür steht im Süden ein bislang zu Wohnzwecken genutztes Grundstück zur Verfügung, das in das Plangebiet einbezogen werden soll. Der Geltungsbereich der *4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 Barßel (Krumme Kamp)* umfasst rund 22.250 qm.

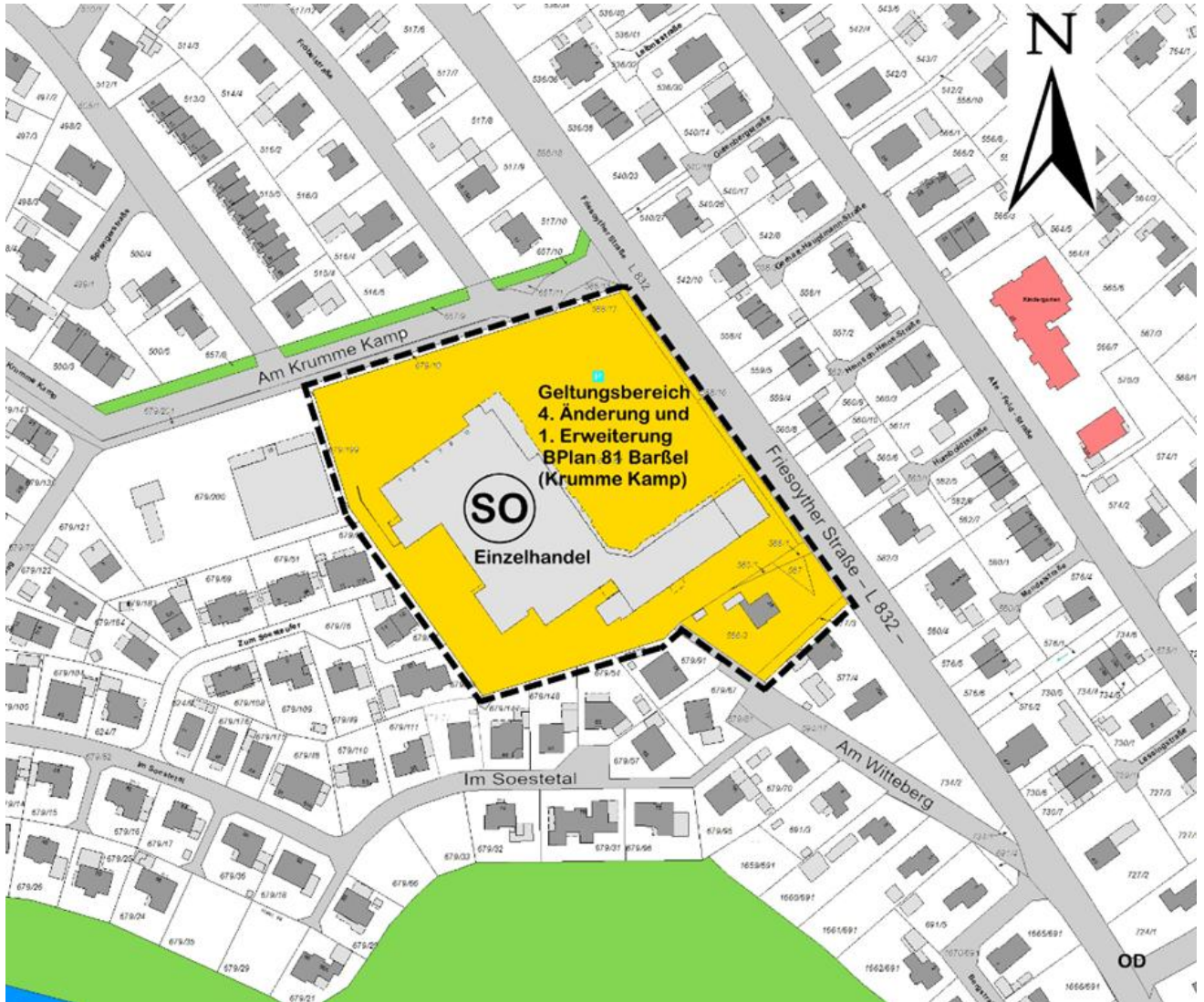
Ziel ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln und insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Hierzu werden die bereits getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten angepasst sowie neue Baumöglichkeiten auf einem südöstlich gelegenen Grundstück geschaffen. Die Planung umfasst das gesamte heute schon als *sonstiges Sondergebiet* festgesetzte Areal, schafft allerdings nur im Südosten grundsätzlich neue Baumöglichkeiten. Abgestimmt für das Gebiet werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen fortgeschrieben.

Plangebietsabgrenzung: 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81

Der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen **4. Änderung und 1. Erweiterung** des Bebauungsplanes Nr. **81 Barßel (Krumme Kamp)** umfasst insgesamt rund **22.250 qm** und ist in der Flur **6**, Gemarkung Barßel, belegen. Von diesem Plangebiet werden folgende Flurstücke erfasst:

Ø **577/3, 585/1, 586/3, 587, 588/1, 588/16 und 679/61**

Der Geltungsbereich der **4. Änderung und 1. Erweiterung** des Bebauungsplanes Nr. **81 Barßel (Krumme Kamp)** wird durch den nachfolgenden Übersichtsplan kartographisch dargestellt:



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation):

Infolge dieser Bauleitplanung entsteht auf Bebauungsplanebene im Plangebiet durch Eingriffe in Natur und Landschaft aus denen sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flächen, Pflanzen und Tiere ergeben, ein Kompensationserfordernis. Die hieraufhin erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des gemeindlichen Kompensationsflächenpools bestehend aus dem Flurstück 164/17, in der Flur 16, Gemarkung Barßel, umgesetzt und damit kompensiert werden, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Diese hierfür anteilig in Anspruch genommene Kompensationsfläche hat insgesamt eine Größe von rund 5,44 ha und liegt in rund 3,7 km Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 südwestlich der *Oldenburger Straße* (K 145) und nördlich der *Möwenstraße* im Gemeindeteil *Elisabethfehn* in der *Gemeinde Barßel*.

Abb.: Übersichtsplan – Kompensationsfläche – westlich der Oldenburger Str. in Elisabethfehn



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

Der Entwurf für die in Aufstellung befindliche **50. Änderung des Flächennutzungsplanes** und für die in Aufstellung befindliche **4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81 Barßel (Krumme Kamp)** nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am **28.08.2023** gefasst und hierbei die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung für diese Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung dieser Entwürfe, der Begründung einschließlich des Umweltberichtes der v. g. Bauleitpläne und den nach Einschätzung der *Gemeinde Barßel* wesentlichen bereits hierzu vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen können im Internet auf der Homepage der *Gemeinde Barßel* unter dem Link <https://barssel.de/planungsbeteiligung/> innerhalb der Dauer der Veröffentlichungsfrist

Ø **vom 13. Oktober 2023 bis einschließlich zum 13. November 2023**

von jedem/jeder Interessierten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet besteht für jeden/jeder Interessierten die Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung die v. g. Unterlagen der Bauleitpläne während der Dienststunden im Rathaus der *Gemeinde Barßel*, Theodor-Klinker-Platz 1, - Zimmer 19/20 des Bauamtes –, 26676 Barßel, innerhalb der Dauer der v. g. Veröffentlichungsfrist einzusehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB besteht ebenfalls die Zugänglichkeit zu den Inhalten der ortsüblichen Bekanntmachung und zu den nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des *Landes Niedersachsen* (u. a.: <https://uvp.niedersachsen.de/portal/>).

Während der Dauer der v. g. Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der *Gemeinde Barßel* auf dem elektronischen Wege per E-Mail über die E-Mail-Adresse schulte@barssel.de oder per Telefax (04499/8159) übermittelt werden. Weiterhin können bei Bedarf Stellungnahmen auch schriftlich per Post an die *Gemeinde Barßel* eingereicht oder auch während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift im Rathaus – Zimmer 19/20 des Bauamtes – vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird jedem/jeder Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der v. g. Bauleitplanung gegeben.

Umweltbezogene Informationen:

1. Planung und übergeordnete Planung

- Umweltbericht zur Entwurfs-Begründung der 50. FNP-Änderung und der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 *Barßel (Krumme Kamp)* mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

2. Gutachten und Fachplanungen

- Baugrunduntersuchung zur Erweiterung eines *KiK-Marktes* und dem Anbau eines Drogeriemarktes – Am Krumme Kamp 1 bis 11, 26676 Barßel, des *Ing.-Büros Norman Jongbloed GmbH*, 26871 Papenburg, vom 03.04.2023,
- Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines *KiK-Marktes* und dem Anbau eines Drogeriemarktes – Am Krumme Kamp 1 bis 11, 26676 Barßel, des *Büros für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs*, 26871 Papenburg, vom 08.05.2023,
- Entwässerungskonzept der *Ingenieurberatung Wessels und Grünefeld*, 49681 Garrel, mit Stand vom Juli 2023, für das Plangebiet der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81.

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 *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* –, 30519 Hannover, vom 18.07.2023 zur 50. FNP-Änderung und zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, mit Hinweisen auf die Möglichkeit zur Luftbildauswertung im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr*, 49790 Lingen, vom 19.07.2023, zur 50. FNP-Änderung und der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, u. a. mit Hinweisen zu Emissionen die von der Landesstraße 832 ausgehen,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd*, 49661 Cloppenburg, vom 21.07.2023, zur 50. FNP-Änderung und zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, wonach aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 07.08.2023, zur 50. FNP-Änderung und zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden und hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung keine weiteren Anforderungen zu stellen sind,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 09.08.2023 zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 81, u. a. zu Belangen des vorbeugenden Brandschutzes, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, 30631 Hannover, vom 10.08.2023, zur 50. FNP-Änderung und der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, u. a. mit Hinweisen zum Baugrund, zu Baugrundverhältnissen, zu geotechnische Erkundung und zur Untersuchung des Baugrundes,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes*, 26919 Brake, vom 10.08.2023, zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81, u. a. mit Hinweisen zur Regenwasserbewirtschaftung.

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

- zur Bauleitplanung liegt eine umweltbezogene Stellungnahme eines Einwenders aus der Öffentlichkeit mit Annahmen zu veränderten Verkehrsströmen und vermuteten Umweltauswirkungen vom 02.08.2023 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 Dauer der Veröffentlichungsfrist 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. 5 BauGB)
- ∅ dann ergänzend zur 50. FNP-Änderung zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB darauf hingewiesen wird, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Anhuth
Bürgermeister