

Gemeinde Groß Berßen

Der Bürgermeister

Gemeinde Groß Berßen - Dorfstraße 18 - 49777 Groß Berßen



49777 Groß Berßen
Dorfstraße 18

Telefon: 05965 / 1424
Fax: 05965 / 939696
Email: bauwesen@soegel.de

Datum: 15.04.2021

Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen
Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13 b Baugesetzbuch (BauGB) sowie Berichtigung des Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 1
BauGB**

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b beschlossen. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Groß Berßen. Westlich liegt die „Dorfstraße“, im Osten grenzt die Straße „Holtkamp“ sowie im Osten die Straße „Am Sportplatz“ an.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ in der Zeit vom

26.04.2021 bis einschließlich 26.05.2021
(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr und
Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Flur im I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel sowie bei der Gemeindeverwaltung Groß Berßen, Dorfstraße 18, 49777 Groß Berßen zu den dortigen Dienstzeiten öffentlich aus.

Es ist zu beachten, dass ein Zutritt zum Rathaus aktuell aufgrund der COVID-19-Pandemie nur mit Termin möglich ist. Bitte vereinbaren Sie bei Bedarf einen solchen vorher unter Tel. 05952-206543.

Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern. Darüber hinaus können während dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben.

Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung sowie die Entwurfsunterlagen nachrichtlich im Internet unter <https://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht sind.

Im Auftrag

gez. Untiedt

Aushang:	15.04.2021
Abnahme:	27.05.2021



Gemeinde Groß Berßen

Bebauungsplan Nr. 9

" Holtkamp, 1. Erweiterung "

- Entwurf -

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

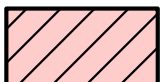
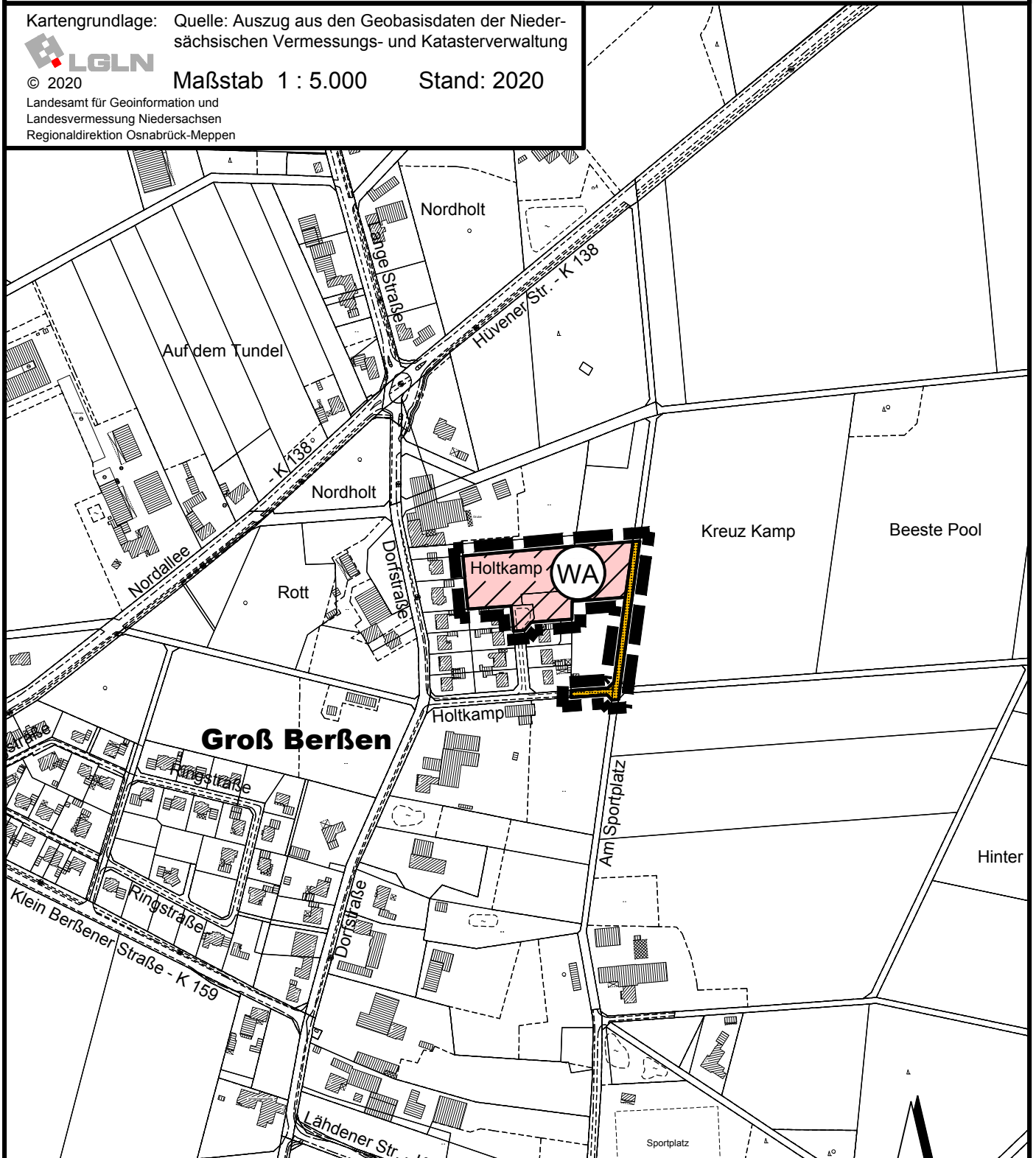


© 2020

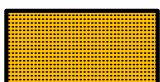
Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2020

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



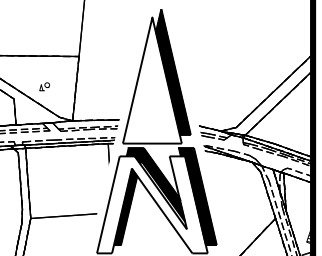
Allgemeines Wohngebiet



Straßenverkehrsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 02.03.2021



**Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Groß Berßen
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Groß Berßen befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Groß Berßen. Es liegt östlich der Dorfstraße, westlich angrenzend zur Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Straße „Holtkamp“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 38/6, 38/10 und 38/11 der Flur 10, Gemarkung Groß Berßen und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Groß Berßen liegt eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen momentan jedoch keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung, die an Bauwillige veräußert werden können.

Innerhalb der bebauten Ortslage stehen keine Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnbebauung vorgesehen werden könnten, da hier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und entsprechenden Emissionen vorhanden sind. Leerstehende Bausubstanz, die für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte, ist innerhalb der Ortslage ebenfalls nicht vorhanden. Es werden daher zusätzliche Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern benötigt.

Die zur Verfügung stehende Fläche schließt direkt nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Groß Berßen bzw. an den Bebauungsplan „Holtkamp“ der Gemeinde Groß Berßen an, bzw. überplant diesen teilweise.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen wird und die Grundfläche im Plangebiet unter 10000 qm liegt, soll die Planung im Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden. Die Planung ist vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes orientieren. Neben einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA), soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden.

3. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortslage von Groß Berßen und ist überwiegend unbebaut. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude. Südlich angrenzend befindet sich die Wohnsiedlung Holtkamp, die mit elf Wohnhäusern bebaut ist. Westlich angrenzend sind zwei weitere Wohnhäuser angrenzend zur Dorfstraße vorhanden, an die das Plangebiet anschließt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb. Nordöstlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Am Sportplatz“, dahinter liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Das RROP für den Landkreis Emsland weist für das Plangebiet und die nördlich gelegene Fläche keine Darstellungen auf. Südlich und westlich angrenzend ist vorhandene Bebauung, bzw. ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Vorgehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, bis auf eine Teilfläche im südlichen Bereich, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan für den Plangebietsbereich daher entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich gelegene Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die im östlichen Randbereich verlaufende Gemeindestraße „Am Sportplatz“ und über die südlich vorhandene Straße „Holtkamp“ erfolgen. Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebietes wird bis auf die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ landwirtschaftlich genutzt.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3, S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt für bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitete Verfahren auf Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 0,9 ha großen Bereich und schließt an die bebaute Ortslage von Groß Berßen an. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 3.600 m². Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten- und Lebensgemeinschaften wird anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt.

Verkehrslärm

Die nächstgelegene übergeordnete Straße die Kreisstraße 138 verläuft mit einem Mindestabstand von ca. 140 m nordwestlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund des bestehenden Abstandes und der dazwischen liegenden Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb. Nach Auffassung der Gemeinde Groß Berßen sind von diesem Betrieb erhebliche Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten. Sonstige gewerbliche Betriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Nach einer ersten Einschätzung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, sind erhebliche Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Plangebiet nicht zu erwarten. Ein Gutachten bezüglich der Geruchsimmissionen wird im Rahmen der Planung erstellt.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge liegen bereits vor bzw. sind vorgesehen:

- Geruchsgutachten
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Versickerungsuntersuchung