

Gemeinde Klein Berßen

Der Bürgermeister



Gemeinde Klein Berßen – Kirchstraße 12 - 49777 Klein Berßen

49777 Klein Berßen

Kirchstraße 12

Telefon: 05965/253

Telefax: 05965/939698

E-mail: Kleinberßen@soegel.de

Datum: 12.02.2019

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen

Bebauungsplan Nr. 24 „Bahrenkamp“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Klein Berßen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bahrenkamp“ nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage in Klein Berßen, nördlich der „Gewerbestraße“ und westlich der Straße „Zum Bahrenkamp“ angrenzend zum hier südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1 : 5.000).

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 24 „Bahrenkamp“ erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom

22.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019

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

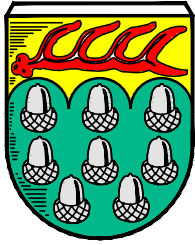
bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Flur I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel sowie bei der Gemeindeverwaltung Klein Berßen, Kirchstraße 12, 49777 Klein zu den dortigen Öffnungszeiten öffentlich aus. Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung einschließlich der Kurzbeschreibung nachrichtlich im Internet unter „www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen“ veröffentlicht ist.

Der Bürgermeister

gez. Hinrichs

Aushang: 12.02.2019

Abnahme: 23.03.2019



125. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde **Klein Berßen**

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

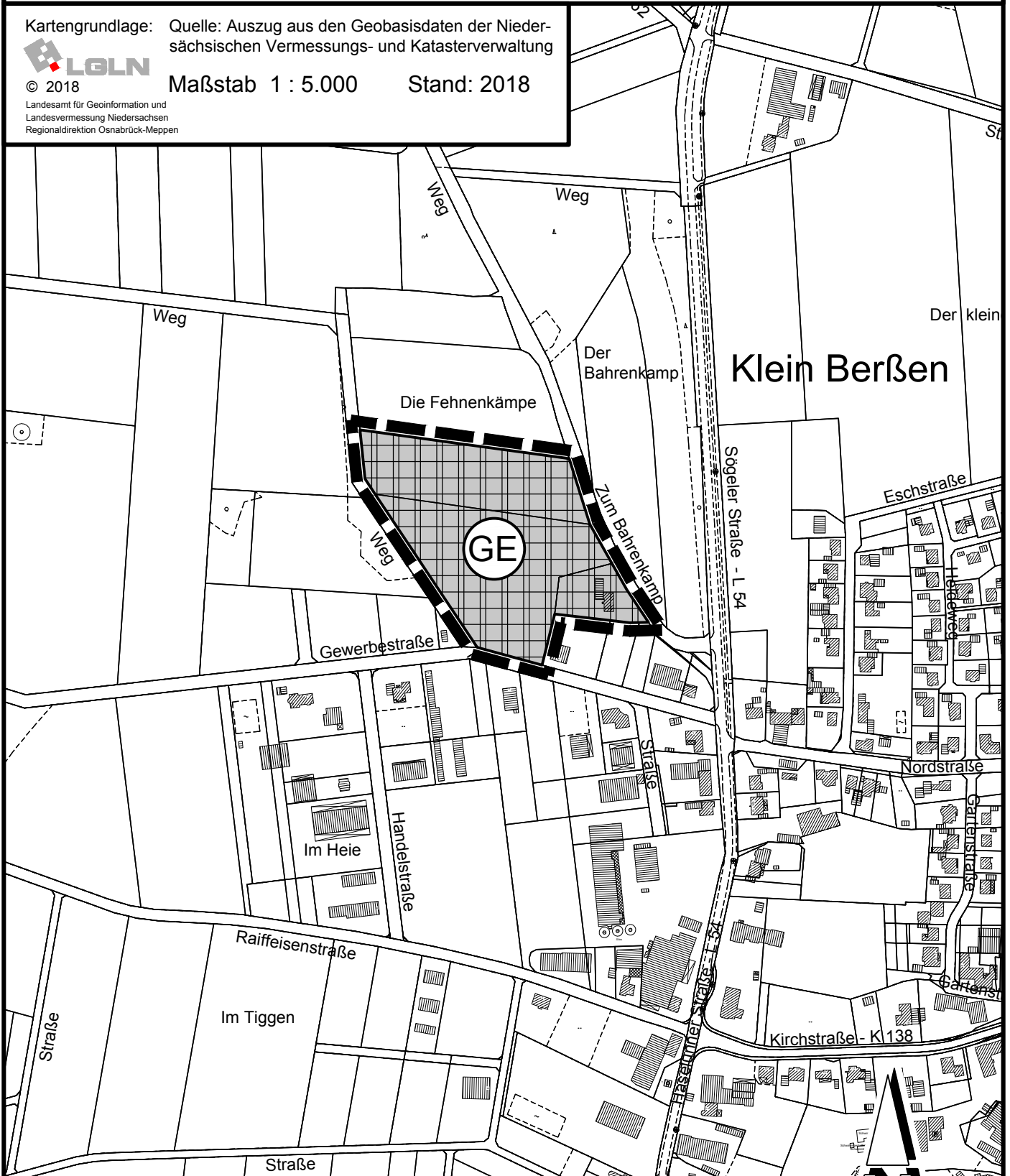


© 2018

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2018

Landesamt für GeoInformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



(GE) Gewerbegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000
Stand: 11.02.2019



Gemeinde Klein Berßen

Bebauungsplan Nr. 24

"Bahrenkamp"

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

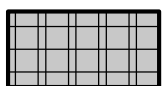
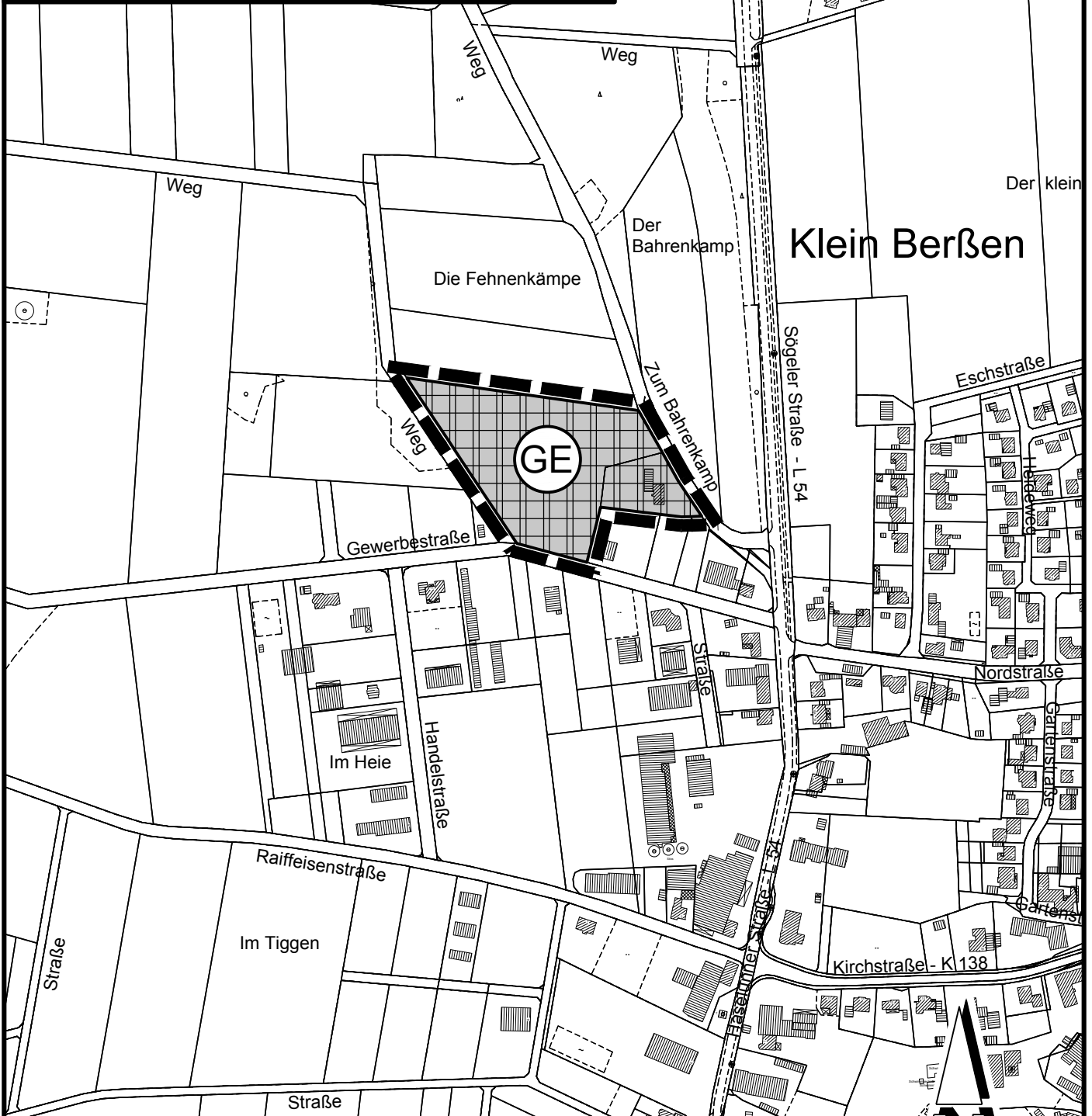


© 2018

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2018

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Gewerbegebiet

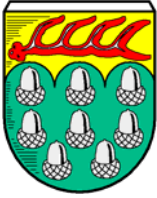


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 11.02.2019



Samtgemeinde Sögel, Gemeinde Klein Berßen
Landkreis Emsland



**125. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Sögel**

**Bebauungsplan Nr. 24 „Bahrenkamp“ nebst örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Klein Berßen**

**Frühzeitige 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 Gebiet der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bahrenkamp“ der Gemeinde Klein Berßen liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Klein Berßen nördlich der Gewerbestraße und westlich der Straße „Zum Bahrenkamp“ angrenzend zum hier südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Im Westen und im Süden befinden sich im Randbereich Gehölze entlang eines Feldweges. Im südöstlichen Plangebiet ist eine Bebauung (ehemalige Hofstelle) vorhanden. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Ca. 50 m bis 90 m östlich verläuft die Sögeler Straße (Landesstraße 54) von Norden nach Süden. Westlich, südlich und südöstlich angrenzend befindet sich der Gewerbebestandort Klein Berßen.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,16 ha, Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bahrenkamp“ hat eine Größe von ca. 2,02 ha. Die genauen Abgrenzungen der Plangebiete können den Lageplänen entnommen werden.

2. Planungsanlass / Planung

Der Gemeinde Klein Berßen liegen derzeit keine verfügbaren Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten vor. Es wurden jedoch weitere Nachfragen nach Gewerbegrundstücken gestellt. Die Gemeinde konnte jetzt die Grundstücke im vorliegenden Plangebiet erwerben. Der Gewerbebestandort soll daher in diesem Bereich erweitert werden, um Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbebetriebe zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Samt-

gemeinde Sögel in der Weise zu ändern, dass eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Parallel erfolgt für die südliche Fläche die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bahrenkamp“. Da die Planungsfläche kurzfristig zur Verfügung steht bzw. bereits erworben werden konnte, ist die Umsetzung der Planung zeitnah möglich.

Festsetzungen

Neben einer Festsetzung als Gewerbegebiet, soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m festgesetzt werden. Insgesamt sollen sich die Festsetzungen im Plangebiet an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen orientieren. Die vorhandenen randlich gelegenen Feldgehölze sollen soweit möglich erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Gewerbestraße erfolgen.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt ebenso wie die Beschaffenheit des Bodens für eine mögliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine Hofstelle in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Die vorhandenen Gehölzbestände am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf die Fauna (Zerstörung von wiederkehrend genutzten Brutstätten u.ä.) nicht zu erwarten. Es werden jedoch faunistische Untersuchungen entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Immissionssituation

Um die aus dem Plangebiet zu erwartenden Schallemissionen zu beschränken, werden Emissionskontingente für das Plangebiet derart festgesetzt, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden oder sich keine erheblichen Erhöhungen ergeben. Ein schalltechnischer Bericht der Zech Ingenieurgesellschaft mbH bezüglich der geplanten Emissionskontingentierung, in dem die vorliegende Fläche berücksichtigt wird, liegt vor.

Sonstige erhebliche Emissionen (z.B. Staub, Gerüche) sind aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine Untersuchung von landwirtschaftlichen Immissionen wird im Zuge des Verfahrens durchgeführt.

Ob von der Sögeler Straße maßgebliche Emissionen ausgehen, ist im Verfahren zu klären.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Vom Schießplatz gehen aufgrund des Erprobungsbetriebes Schallemissionen aus. Diese sind aber hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt,

die Immissionen nicht vermieden werden können, bekannt sind und als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

Altlasten

Südöstlich angrenzend zum Plangebiet ist eine eingetragene Altablagerungsfläche vorhanden (Nr. 454 407 410 Klein Berßen). Für diese Fläche wurde durch den Sachverständigen Dr. Lüpkes eine Sichtung früherer Untersuchungsergebnisse und eine Standortuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde bei dieser Untersuchung festgestellt, dass keine signifikante Gefährdung von der Altablagerung ausgeht. Für die auszuweisende Gewerbefläche sind daher keine Nutzungseinschränkungen erkennbar. Es wird lediglich empfohlen, die Entnahme von Trink- und Brauchwasser im Plangebiet auszuschließen.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

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

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

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Schalltechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft Zech mbH
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Geruchsuntersuchung
- faunistische Untersuchungen
- Bodenuntersuchung
- Altlastenuntersuchung