

Gemeinde Klein Berßen

Der Bürgermeister



Gemeinde Klein Berßen - Kirchstraße 12 - 49777 Klein Berßen

49777 Klein Berßen

Kirchenstraße 12

Telefon: 05965/253

Telefax: 05965/939698

E-mail: Kleinberssen@soegel.de

Datum: 07.03.2019

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen

Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Klein Berßen zwischen der Raiffeisenstraße im Süden und der Gewerbestraße im Norden westlich der Handelsstraße.

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. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom

18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019

(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 in der Gemeindeverwaltung Klein Berßen, Kirchstraße 12, 49777 Klein Berßen.

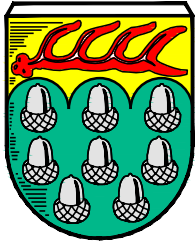
Während dieser Anhörung wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung einschließlich der Kurzbeschreibung nachrichtlich im Internet unter „www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen“ veröffentlicht ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hinrichs

Aushang: 07.03.2019

Abnahme: 23.04.2019



135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde **Klein Berßen**

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

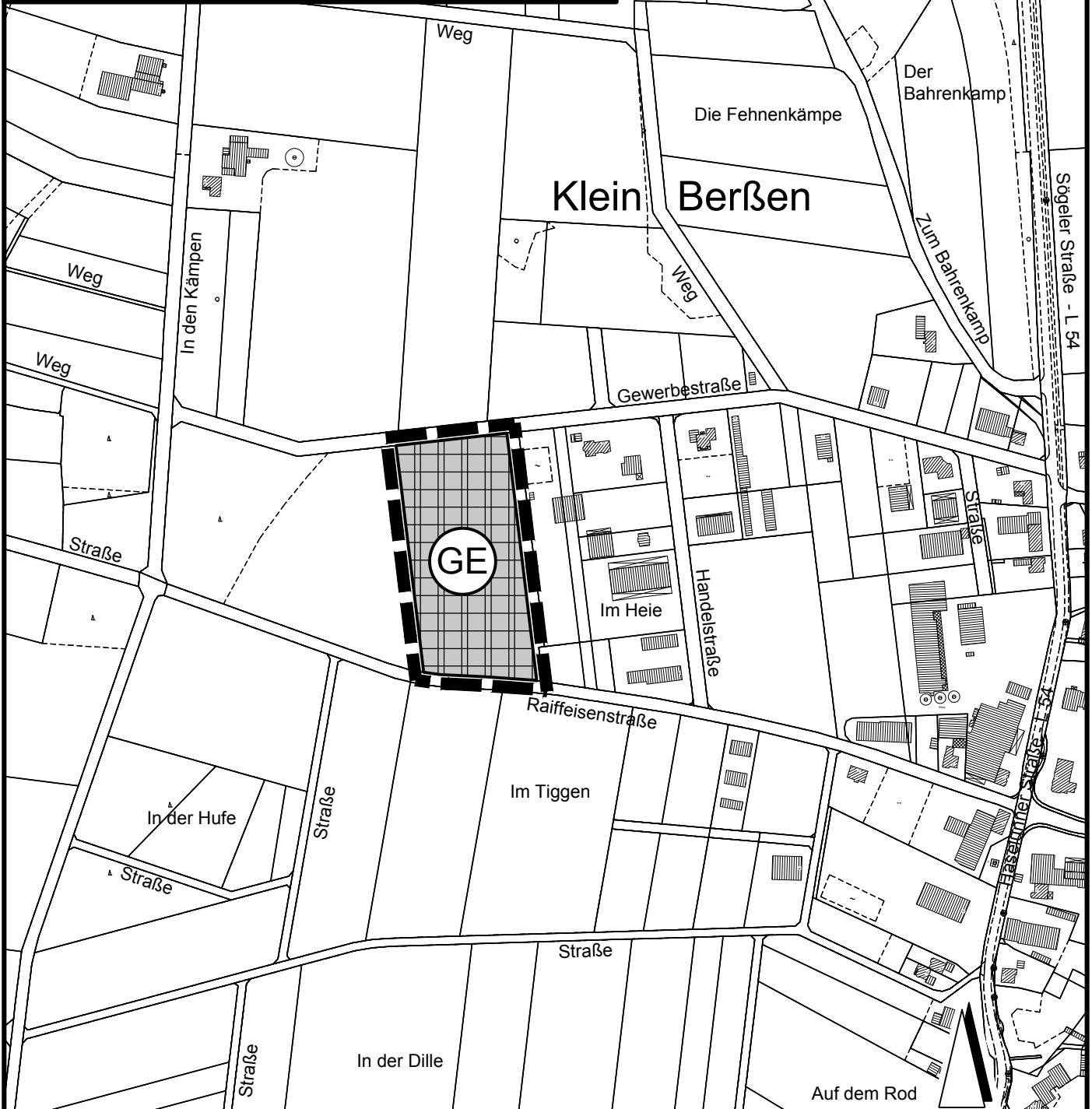


© 2018

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: 07.03.2019



Gemeinde Klein Berßen

Bebauungsplan Nr. 25

" Gewerbegebiet, 5. Erweiterung "

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

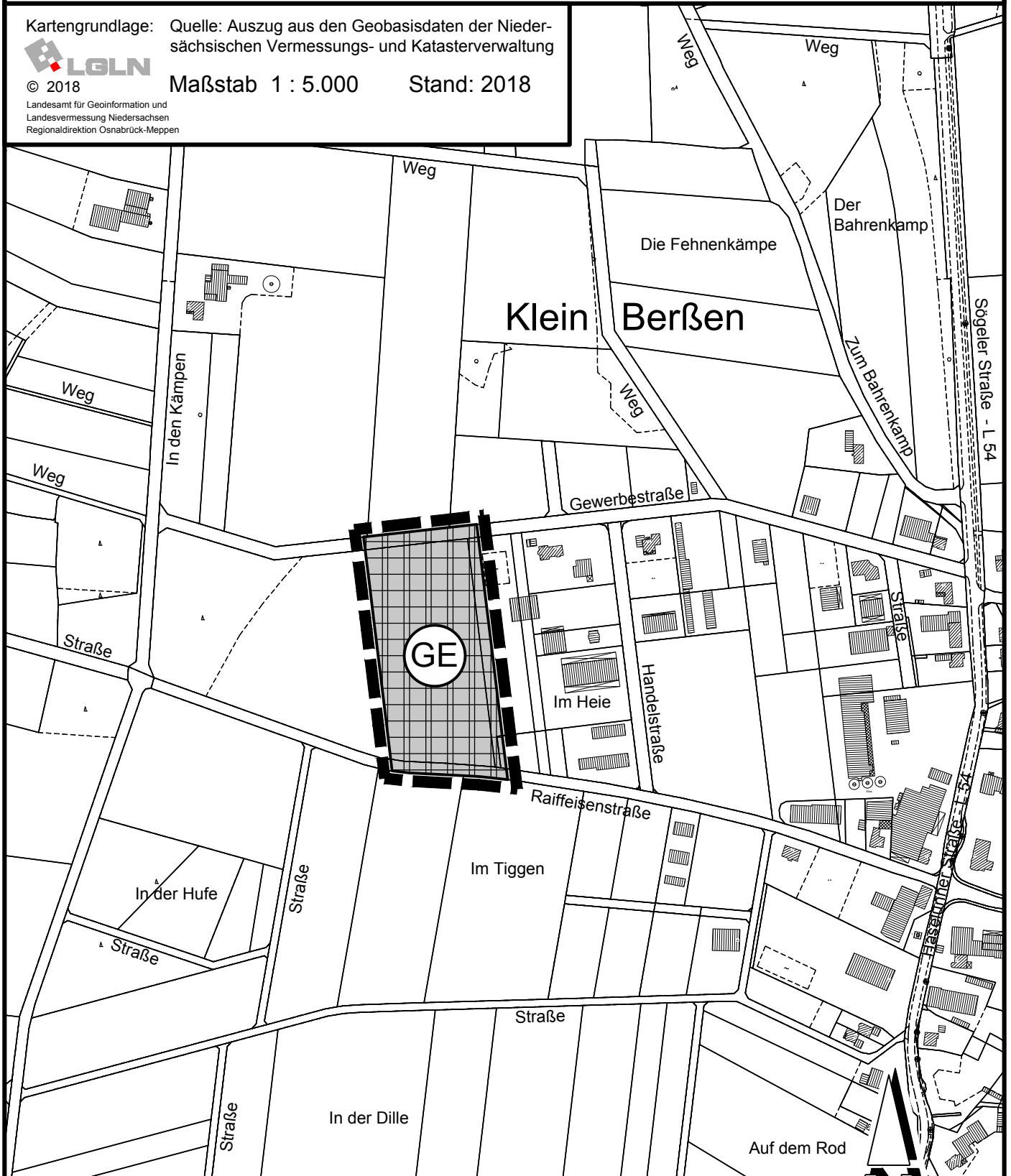


© 2018

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2018

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



(GE) Gewerbegebiet

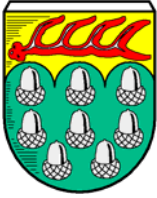


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 07.03.2019



Samtgemeinde Sögel, Gemeinde Klein Berßen
Landkreis Emsland



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

Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ 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 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ der Gemeinde Klein Berßen liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Klein Berßen zwischen der Raiffeisenstraße im Süden und der Gewerbestraße im Norden westlich der Handelsstraße.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar, die im Norden, Westen und Süden von Ackerflächen umgeben ist. Östlich befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Klein Berßen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Klein Berßen besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. In den bestehenden Gewerbegebieten liegen derzeit allerdings keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr vor. Aus diesem Grund ist es erforderlich, weitere Gebiete für die Entwicklung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich vorzubereiten. Die vorliegende Fläche soll dabei vorwiegend der Erweiterung des östlich angrenzenden Transportunternehmens dienen, der zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten benötigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel in der Weise zu ändern, dass eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“. 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.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Gewerbe- und über die Raiffeisenstraße sowie über das bisherige Betriebsgelände des Transportunternehmens von der Handelsstraße aus 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 in bebaute Flächen umgewandelt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen. Es werden faunistische Untersuchungen gemäß 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.

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.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 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 gemäß § 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 den Planentwürfen einschließlich der Begründungen mit den Umweltberichten 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