



## **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 des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

► **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

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

Der Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 für die **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP) mit einer Plangebietsgröße von rund 4,0 ha gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den **Aufstellungsbeschluss** gefasst. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom **04.10.2021** wurde das Plangebiet im Nordwesten um eine Maßnahmenfläche für *Natur und Landschaft* von rd. 2,5 ha, die für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation) im Rahmen der Bauleitplanung dient, entsprechend erweitert und der Aufstellungsbeschluss vom 26.08.2020 hierdurch geändert. Der Änderungsbereich umfasst daher nunmehr ein Plangebiet von rd. **6,44 ha**.

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 einigen 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]** mit einer Bruttofläche von rd. 5,0 ha (*ohne Kompensation*) 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 für **Natur und Landschaft** dargestellt. Hier soll, anschließend an bestehende Gehölzstrukturen, 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.

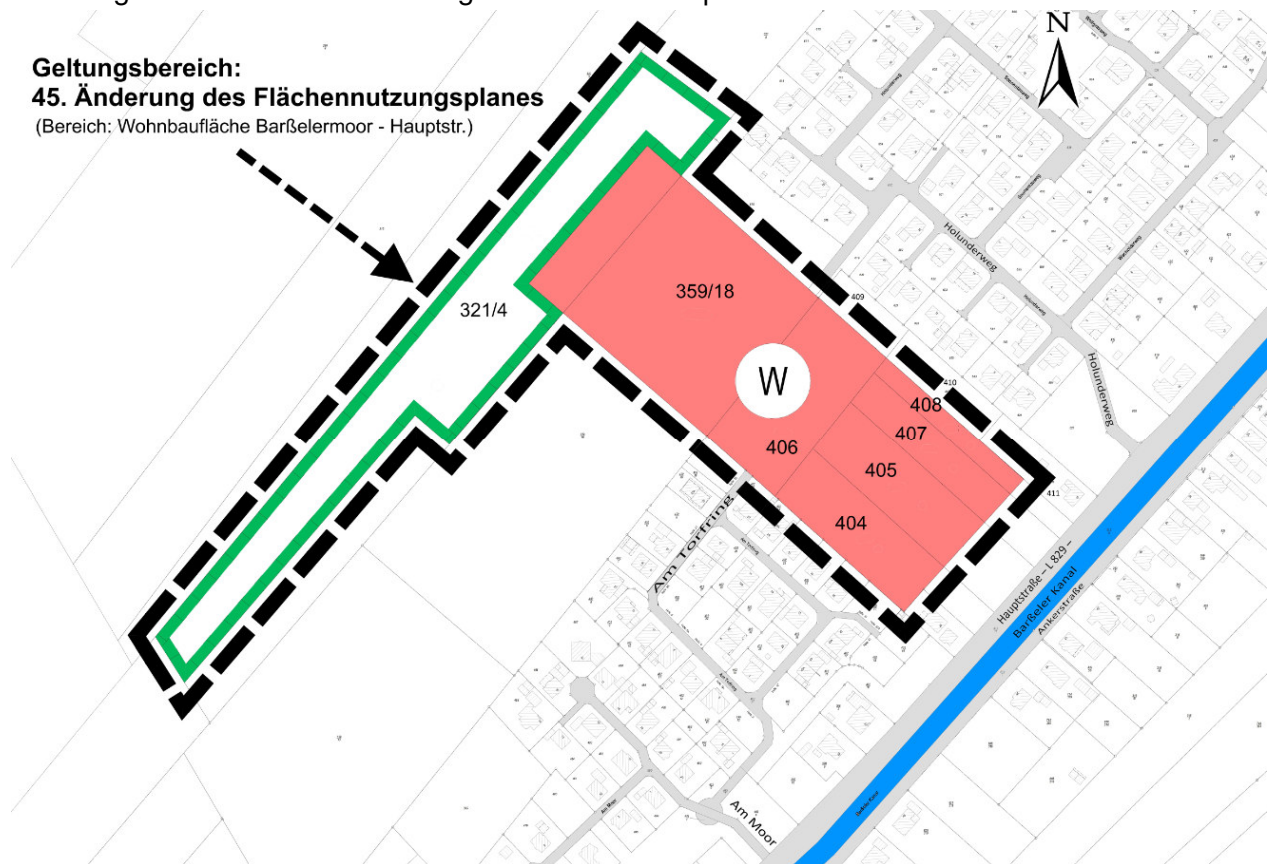
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Aufstellung der **45. Änderung des FNP** (Bereich: Wohnbaugebiet *Barßelermoor - Hauptstraße*) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "**Barßelermoor – Hauptstraße**" im Parallelverfahren.

#### **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 landwirt-

schaftliche 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 rd. 6,44 ha.

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 rd. 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. 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 Wohngebietes 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 konstant 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.

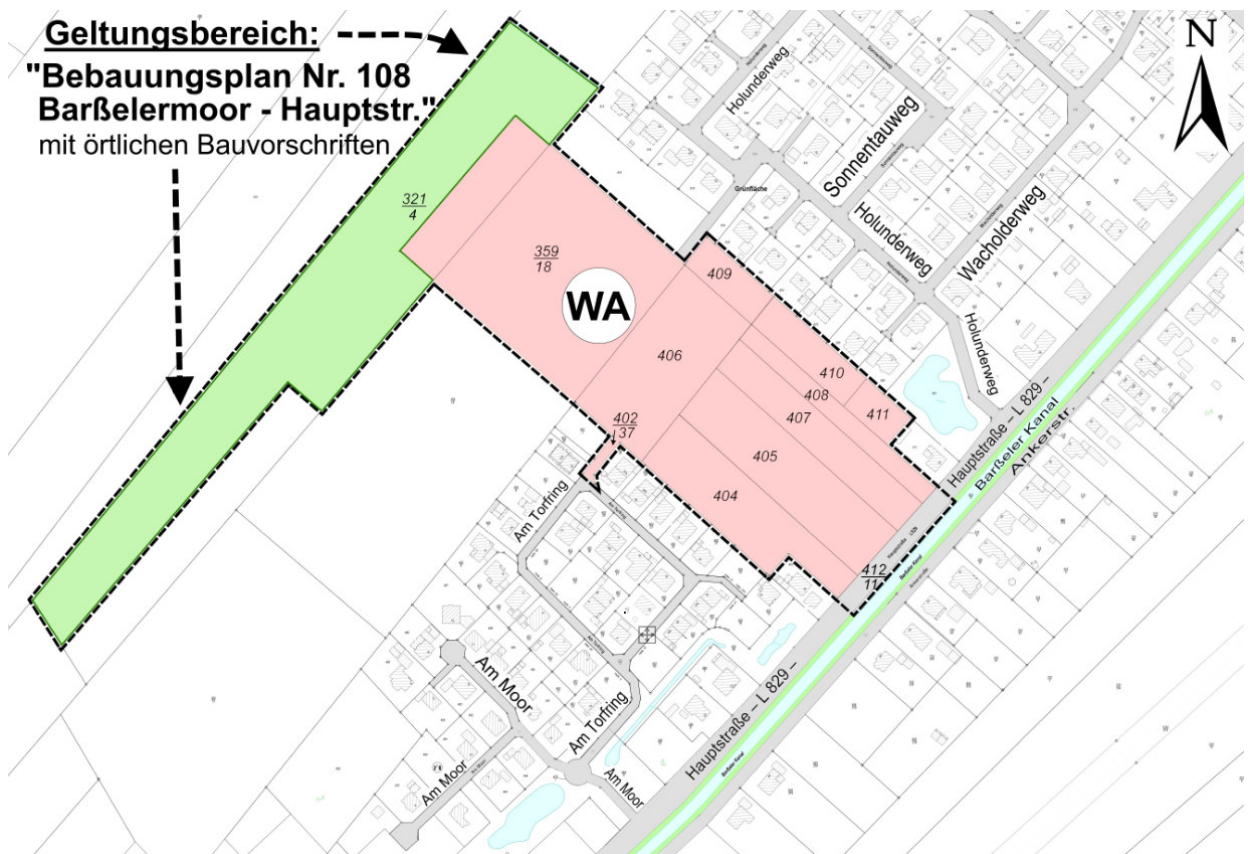
Das Gebiet ist aktuell dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können. Da der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde den Bereich nur zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche darstellt, wird 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 rd. **7,5 ha**:

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

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



## **I. und II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Zur Einleitung dieser Bauleitplanung führt die Gemeinde Barßel gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom **04.10.2021** eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** durch, um über die Ziele und Zwecke der Planung der in Aufstellung befindlichen **45. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich: Wohnbaufläche *Barßelermoor - Hauptstr.*) und des **Bebauungsplans Nr. 108 "Barßelermoor – Hauptstr."** (*einschl. örtlicher Bauvorschriften*) zu unterrichten und jedem Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Hierzu liegt der Planentwurf der v. g. Bauleitplanung mit der dazugehörigen Begründung **ab sofort bis zum 14. Februar 2022** (einschließlich) im Rathaus der Gemeinde Barßel, Theodor-Klinker-Platz, - Zimmer 19 / Bauamt -, 26676 Barßel, zur **öffentlichen Einsichtnahme** während der Dienststunden aus. Innerhalb dieser Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der Gemeinde Barßel schriftlich eingereicht oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

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

Anhuth  
Bürgermeister