



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

Bebauungsplan Nr. 110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)

- hier: ► **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
► **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)

Vom Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* wurde in seiner Sitzung vom 13.12.2021 der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. **110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** zur Ausweisung eines **allgemeinen Wohngebietes [WA]** mit einer Plangebietsgröße von rd. 2,5 ha gefasst. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom **31.01.2024** wird abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2021 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 im südwestlichen Bereich um eine rd. 10,0 m breite Fläche als sog. Lückenschluss zum Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 *Elisabethfehn – Süd* erweitert. Diese Erweiterungsfläche wird im BPlan Nr. 110 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *“Hausgarten / Versickerung“* künftig festgesetzt. Weiter wird am Ende der *Adlerstraße* eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität u. Telekommunikation) für die notwendige Gebietsversorgung aufgenommen.

Dem Vorentwurf für diesen Bebauungsplan Nr. 110 wurde vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am **31.01.2024** zugestimmt und der Auslegungsbeschluss für eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. **110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekannt gemacht.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Barßel wurden in fast allen Gemeindeteilen in den letzten Jahren Wohnbaugebiete planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Bei allen Planungen gab es eine Nachfrage für den Wohnungsbau, die sich bis heute fortsetzt.

Von einem Vorhabenträger wurde gegenüber der Gemeinde das Interesse zur Entwicklung eines Wohngebiets auf einer ehemaligen Sportplatzfläche im Gemeindeteil *Elisabethfehn-Süd* bekundet. Nach dem Auslaufen des Pachtverhältnisses konnte die Nutzung als Sportplatz nicht fortgesetzt werden. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Areal liegt unmittelbar am heutigen Siedlungsrand. Mehrere Gemeindestraßen münden auf das Plangebiet auf. Das Vorhaben trägt dazu bei, der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde über alle Gemeindeteile hinweg zu begegnen und Flächenpotentiale in gut erschlossenen Bereichen zu aktivieren.

Im Gemeindeteil *Elisabethfehn-Süd* wurden zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 94 Wohnbauflächen geschaffen, die weitgehend bereits mit Wohnhäusern bebaut wurden. Der Ortsteil bietet eine gute Ausstattung mit Einrichtungen des öffentlichen Lebens und ist in das Erschließungsnetz angebunden.

Die Planung, die an die vorhandene Bebauung und Straßennetz anknüpft, wird als geeignet erachtet, um eine baulich durchmischte Erweiterung des Ortsteils vorzubereiten und so dem bestehenden Wohnraumdefizit in der Gemeinde entgegenwirken zu können.

Ziel ist die Ausweisung eines an die bestehenden Wohnbaulagen anknüpfenden **allgemeinen Wohngebietes (WA)**. Die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung sollen sich am Bestand orientieren. Für Teilbereiche werden leicht verdichtete Bauungsformen zugelassen, um eine Durchmischung des Gebiets zu fördern und das Angebot unterschiedlicher Wohnbauformen in der Gemeinde zu erweitern. Die Belange der Regenrückhaltung werden mit einem Regenrückhaltebereich im Norden berücksichtigt. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche als Freizeitfläche (Spielplatz) ausgewiesen.

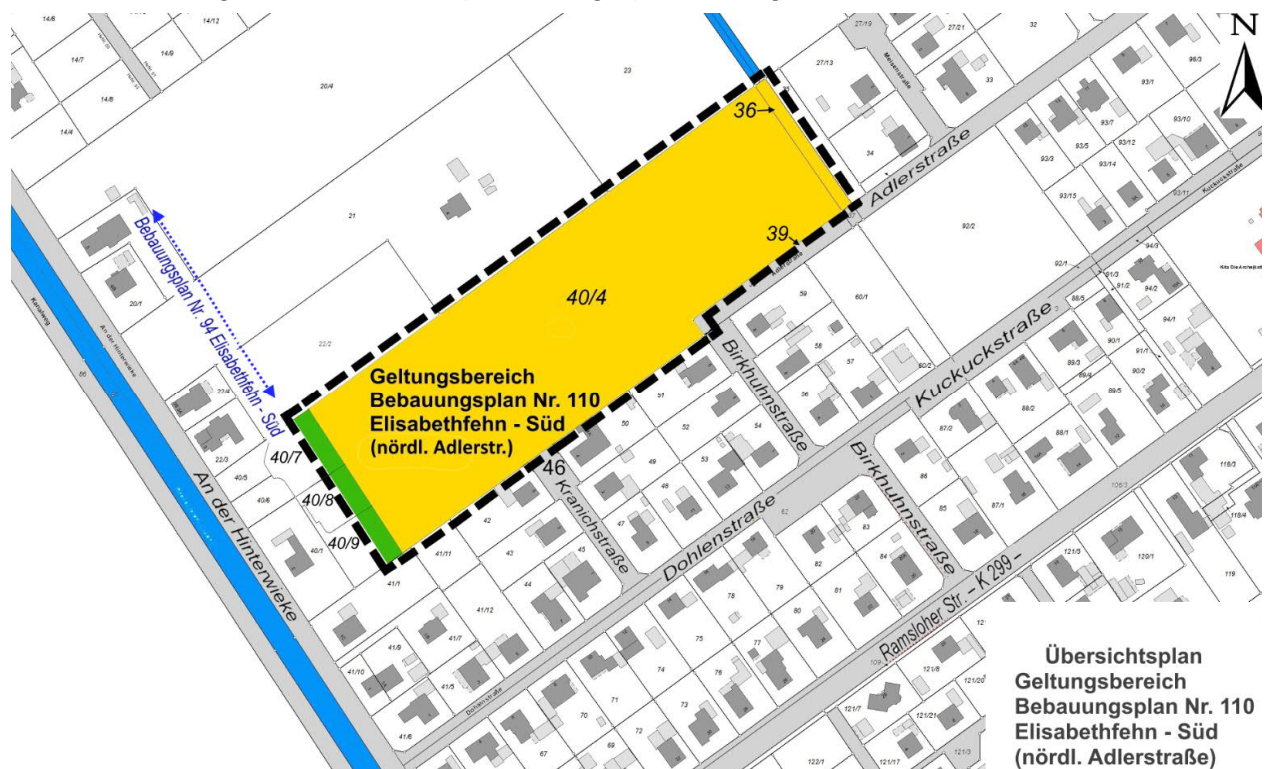
Der Flächennutzungsplan (FNP) der *Gemeinde Barßel* stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der 47. Änderung des FNP (Feststellungsbeschluss vom 30.03.2022) wurde die bisherige Darstellung einer Sportfläche im nördlichen Bereich ebenfalls in eine Wohnbaufläche überführt. Der Bebauungsplan Nr. 110 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Plangebietsabgrenzung: Bebauungsplanes Nr. 110

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 umfasst rund **2,6 ha** und ist in Flur **32**, Gemarkung Barßel, belegen. Von diesem Plangebiet werden folgende Flurstücke erfasst:

- **36, 39 (tlw.), 40/4, 40/7 (tlw.), 40/8 (tlw.) und 40/9 (tlw.)**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 **Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** wird durch den nachfolgenden Übersichtsplan kartographisch dargestellt:



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 **31.01.2024** eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** durch, um über die Ziele und Zwecke der Planung des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplans Nr. 110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** zu unterrichten und jedem/jeder Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Veröffentlichung dieser Vorentwürfe, der Begründung einschließlich des Umweltberichtes des v. g. Bauleitplanes kann im Internet auf der Homepage der *Gemeinde Barßel* unter dem Link <https://barsel.de/planungsbeteiligung/> ab sofort bis einschließlich zum **22. März 2024** von jedem/jeder Interessierten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden.

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

Es besteht ebenfalls die Zugänglichkeit zu den Inhalten der ortsüblichen Bekanntmachung und zu den hierzu gemäß § 3 Abs. 1 BauGB veröffentlichten 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@barsel.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 des Bauamtes – vorgebracht werden.

Anhuth
Bürgermeister