

GEMEINDE BROCKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„AN DER SCHMIEDE“

-Scopingergläuterungen gemäß § 3(1) und 4 (1) BauGB-

Vorbemerkung

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die detaillierte Begründung zum Bebauungsplan erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Gemeinde Brockel beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um die z.T. vorhandene gemischt gewerbliche Nutzung zu sichern und bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Lage und Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskerns von Brockel, in der Flur 2 der Gemarkung Brockel, zwischen der Kirchstraße und dem örtlichen Friedhof, nördlich der Bundesstraße B 71 (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 172/2 und 172/5 in einer Größe von ca. 1,0 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Betrieb für den Verkauf und die Reparatur von Landmaschinen, Wohnhäuser und Gartenland. Im Norden befindet sich ein plantagenartiger Baum- und Strauchbestand mit innenliegenden Gärtnerflächen. Umliegend befinden sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe

(u.a. Reifenhandel) und eine Gärtnerei. Westlich des Plangebietes liegt die Kirche des Ortes. Östlich grenzt, getrennt von einem Wirtschaftsweg, der Friedhof von Brockel an. Nordöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Brockel liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Dies ist für das Planänderungsgebiet größtenteils umsetzbar, da sich die Flächen im Plangebiet überwiegend in der bereits bebauten Ortslage befinden (s. u. auch Erläuterungen in der städtebaulichen Zielsetzung).

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbe und Wohnentwicklung entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist für die Gemeinde Brockel keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Brockel gehört zu den Orten, in denen sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung vollziehen soll. Zusätzlich ist Brockel als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Für das Planänderungsgebiet enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, außer der angrenzenden Darstellung einer Hauptverkehrsstraße (B 71), keine Darstellungen.

Durch die Bereitstellung von gemischten Bauflächen werden die Samtgemeinde Bothel und die Gemeinde Brockel ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht. Die Ziele der Raumordnung werden umgesetzt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel stellt im Plangebiet entlang der Kirchstraße bereits gemischte Bauflächen dar. Im hinteren Bereich zum Fried-

hof wird eine Weißfläche „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellenscharf anzusehen, sodass der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich als gemischte Baufläche kann auch im Rahmen zukünftiger weiterer Anpassungen erfolgen. Das Planungsrecht kann mit dem Bebauungsplan vollumfänglich geschaffen werden.

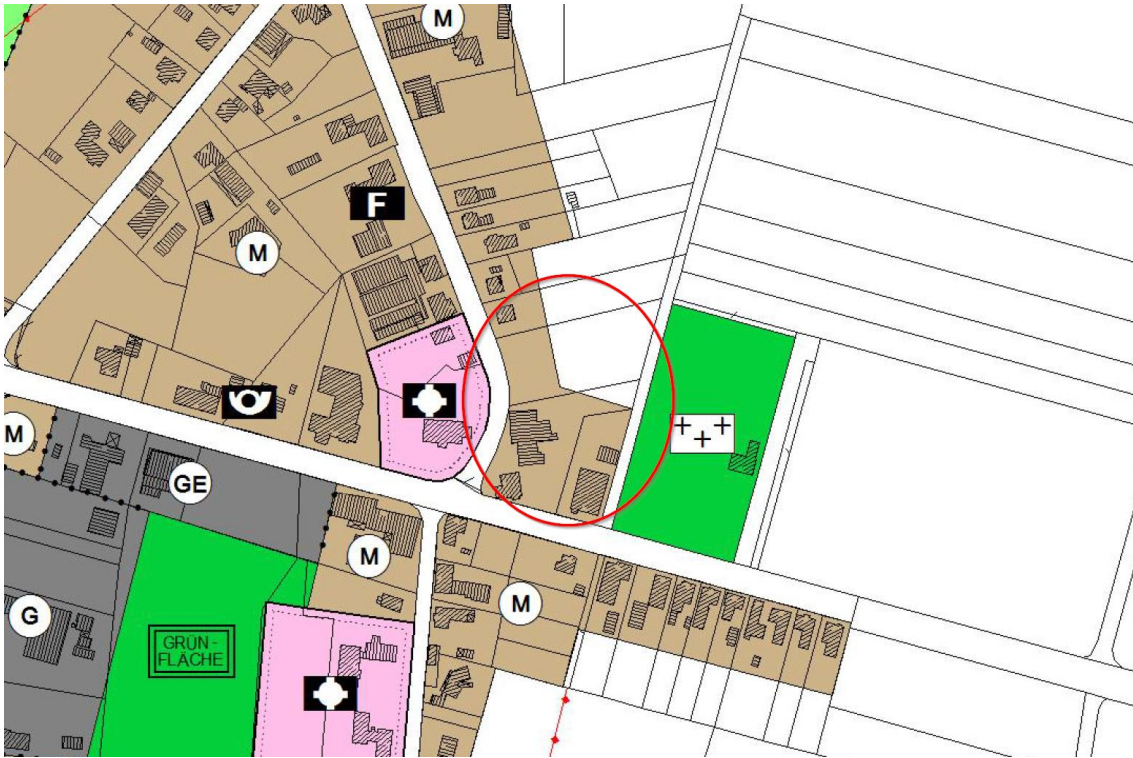


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel - (ohne Maßstab)

Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Gemeinde Brockel ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung zu schaffen und den vorhandenen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen, da die Planungsabsichten nach jetzigem Planungsrecht nicht zulässig sind. Im überwiegenden Teil des Plangebietes befinden sich seit einigen Generationen die Flächen eines Betriebes für den Verkauf und die Reparatur von Landmaschinen und Gartentechnik. Der Grundstückseigentümer der o.g. Flurstücke hat beantragt, seinen Gewerbebetrieb mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zu überplanen, um den vorhandenen Standort zu sichern und fortzuentwickeln. Eine Weiterentwicklung des Betriebsstandortes ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich, da sich die nordöstlichen Flächen des Grundstücks im Außenbereich befinden. Städtebaulich ist es sinnvoll, den vorhandenen Gewerbebetrieb innerhalb der Ortslage zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb in Zukunft bereitzustellen.

Durch die angestrebte Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Plangebiet finden ebenfalls die vorhandenen Wohngebäude, im und außerhalb des Plangebietes Berücksichtigung.

Ziel der Gemeinde Brockel ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die vorhandene Gewerbeentwicklung hier fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen fortgeführt und entwickelt werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene Erschließung über die ausgebauten Gemeindestraßen werden keine großen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten zu verursacht. Das Betrieb liegt im Ortskern und kann durch die Planung auch zukünftig im Sinne einer nachhaltigen örtlichen Siedlungsentwicklung an diesem Standort bestehen bleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft beziehen sich im Wesentlichen auf die derzeit ungenutzten Freiflächen im Plangebiet und werden im Rahmen des Verfahrens bewertet und entsprechend ausgeglichen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes sind bereits gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vorhanden, sodass zur Sicherung und Entwicklung dieser Nutzungen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Spielhallen und Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich nicht in die dörflich geprägte Ortslage ein und sollen eher im Gebiet eines Grundzentrums räumlich gesteuert werden. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Brockel ist es, die Nutzungsvielfalt des Gebietes zu sichern und es insbesondere für nicht störende Betriebe und die vorgesehene Wohnnutzung interessant zu halten. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO. Deren Ausschluss ist erforderlich, da sich Tankstellen aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder der zu erwartenden Störungen nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen würden oder durch diese Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Mischnutzung entstehen würde.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im gesamten Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine maximale Höhenbegrenzung baulicher Anlagen von 12 m ausgewiesen. Mit der Festsetzung der Firsthöhe soll das städtebauliche Ziel einer homogenen Bebauung ohne eine zu massive Ausnutzung der Baugrundstücke und damit rahmensprengender Bebauung erreicht werden. Die geplanten Höhenfestsetzungen erlauben eine Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dachhöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, um das Ortsbild im Ortskern von Brockel zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die geplanten baulichen Anlagen realisiert werden können und die Baugrenzen die Grabstellen des angrenzenden Friedhofs (Totenruhe) berücksichtigen.

Es existiert ein Runderlass des Nds. Sozialministeriums aus den 1980er Jahren, der relativ große Abstände zwischen Wohngebieten und Grabstätten vorsieht. Da im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt wird, die Grabstellen direkt an der Ostseite des Plangebietes bereits älteren Datums sind und der Friedhof durch eine dichte Nadelgehölzhecke abgeschirmt ist, finden hier die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand Anwendung. Damit wird der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichend Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Tetens Ingenieurbüro vom 30.11.2021). Dabei wurden die Schallemissionen des vorhandenen Gewerbebetriebs mit seiner geplanten Erweiterung ermittelt und nach TA Lärm beurteilt.

Weiterhin wurden die Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende Kreis- und Bundesstraße berechnet und nach DIN 18005 beurteilt. In einem dritten Schritt wurden die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in Bezug auf die Umgebung geprüft.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm ergeben, dass durch den geplanten Betrieb die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten durch die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung eingehalten bzw. unterschritten.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass es durch Straßenverkehr teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts) bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tagsüber, 54 dB(A) nachts) im Plangebiet kommt. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Kreuzungsbereich der B 71/ K 224. Insgesamt ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in ca. 2/3 der Gesamtfläche des Mischgebietes eingehalten werden können und Überschreitungen der Orientierungswerte lediglich jeweils entlang der beiden genannten Straßen auftreten. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s.u.).

Mit dem Verlauf der Baugrenzen in 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen der B 71 und der K 224 können 2 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel erreicht werden, als dies eine Festsetzung direkt an den Bestandsgebäuden in diesem Bereich erzielen würde.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Verkehrslärmfernwirkung) ergab die Untersuchung, dass für den Mehrverkehr mit deutlich weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist. Es kann daher auf eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen verzichtet werden, da es sich nicht um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.

Im Ergebnis werden im Plangebiet Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 zeichnerisch festgesetzt, für die folgende textlichen Festsetzungen gelten:

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von 50 dB(A) vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Gemeindefußstraßen „Kirchstraße“ (K 224) und „Hauptstraße“ (B 71).

Die *Wasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Die *Löschwasserversorgung* ist bei der Durchführung der Planung mit dem Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Das anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und zur Kläranlage in Bothel geleitet werden.

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers soll weiterhin, wie bisher bei der Bestandsbebauung, durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ausreichend Platz vorhanden.

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der EWE Netz GmbH.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Belange von Natur und Landschaft

Eine detaillierte Ausarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verfahren in Form des Umweltberichtes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf die im nördlichen Bereich anstehende Hecke keine Biotoptypen von hoher Bedeutung. Das Plangebiet wird bereits gewerblich großflächig genutzt. Die Freiflächen unterliegen einer Nutzung als Scherrasen. Mit der Versiegelung von Grund und Boden und ggf. den Verlust von Baum- und Strauchbeständen werden sich Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben. Diese werden im weiteren Verfahren bewertet und ein entsprechender Ausgleich an geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünzte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.