Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Brockel – Bahnhof“ der Gemeinde Brockel

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	03.06.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	21.10. bis 21.11.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	10.11.2021/21.10. bis 21.11.2021
Auslegungsbeschluss	31.03.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	14.04.2025 bis 23.05.2025
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.04.2025 bis 23.05.2025
Satzungsbeschluss	11.08.2025
Rechtskraft	30.11.2025

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst nahezu den gesamten Ortsteil Brockel-Bahnhof der Gemeinde Brockel, an der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 209). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 423/171, 382/173, 176/2, 174/2, 424/171, 381/171, 384/171 tlw., 168/2 tlw., 171/1 tlw., 170/3, 170/2 tlw. und 163/2 der Flur 3 sowie die Flurstücke 84/52, 84/83, 84/15, 84/50, 84/49 tlw., 84/19, 84/18, 84/73 tlw. 399/24 tlw., 84/22, 84/53, 84/54, 84/74, 84/75, 84/76, 84/77, 84/85, 84/46, 84/47, 84/48 und Teile des Flurstücks 202/9 (Kreisstraße K 209) der Flur 2 der Gemarkung Brockel. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,6 ha.
Im Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Gebäude (u.a. Maschinenbau, Kunstgewerbe, ein Betrieb für Reparatur, Verkauf und Wartung von Motorgeräten, ehem. Fertigung von Betonteilen), Wohnbebauung, eine ehem. Eisenbahntrasse, die jetzt als überörtlicher Radweg genutzt wird, und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach allen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude in Einzellage und nördlich der Straße „Am Bahnhof“ ein Gartenbaubetrieb/Landwirtschaft und Wohnhäuser.

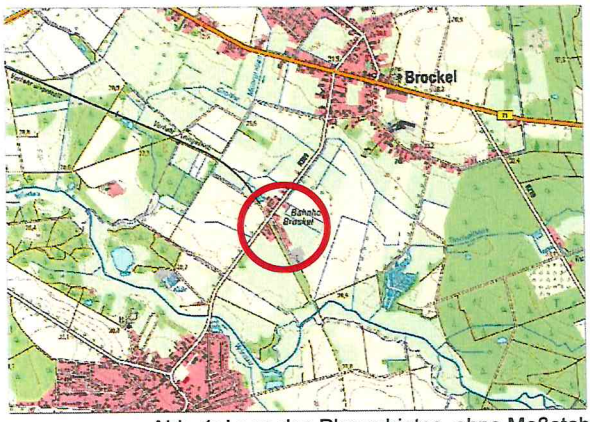

Abb. 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Misch- und Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Brockel geschaffen werden.

Die Samtgemeinde Bothel und die Gemeinde Brockel haben bereits im Jahr 2017 die 54. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. einen ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 am Ortsteil Bahnhof in Brockel auf den Weg gebracht. Jedoch ging es zu dem Zeitpunkt lediglich um eine kleine Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebs im Süden des jetzigen Plangebiets. Im Verlauf der weitergehenden Planungen zeigten sich aufgrund der Gemengelage von Wohn- und Gewerbenutzungen Schwierigkeiten in der Umsetzbarkeit der Planungsabsichten. Dahingehend wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt, um die Bestandssituation in Bezug auf die Schallbelastungen festzustellen. Aufgrund weiterer Änderungen von Eigentums- und Nutzungsverhältnissen hatten sich die Gemeinde Brockel und die Samtgemeinde Bothel dann dazu entschieden, den gesamten Bereich des Ortsteiles Brockel-Bahnhof neu zu überplanen, um die vorherrschenden Nutzungskonflikte abschließend zu lösen. Hierzu wurden verschiedene Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt.

Die Gesamtplanung dient dazu, beabsichtigte Lärmkontingente vollumfänglich zu definieren und die Rahmenbedingungen für den Erhalt und örtliche Entwicklung der Betriebe und Anlieger am Ortsteil Bahnhof verbindlich zu regeln. Die Planaufstellung hat das Ziel, einerseits Planungssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen festzulegen, die unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Ortsteils ein angemessenes Wachstum der ansässigen Gewerbetreibenden gewährleistet sowie

andererseits die zukünftigen zulässigen Nutzungen detaillierter festzusetzen. Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung entsprechend ihrer Entwicklung ebenso gewürdigt werden.

Das Plangebiet entspricht heutzutage nicht mehr den Gegebenheiten im Sinne des damaligen Flächennutzungsplanes, der neben der Bahntrasse eine ausschließlich gewerbliche Nutzung vorsah. Die ehemalige Bahntrasse wurde in einen regional bedeutsamen Fahrradweg umgewandelt und die Wohnnutzungen in Verbindung mit dem Arbeiten haben zugenommen bzw. Gewerbetreibende haben ihren Betrieb altersbedingt aufgegeben oder stark reduziert. In den letzten Jahren zeigte sich, dass für die gewerbliche Eigenentwicklung in der Gemeinde Brockel ein verstärktes Interesse an Gewerbe- und Mischbauflächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden ist. Dabei geht es im Wesentlichen um ortsansässige Betriebe.

Die Gemeinde Brockel möchte gemeinsam mit der Samtgemeinde Bothel, zuständig für die Flächennutzungsplanänderung, den Standort entsprechend den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen fortentwickeln. Dazu soll im nördlichen Bereich aufgrund der bereits vorhandenen hohen Anzahl an Wohnnutzungen gemischte Bauflächen dargestellt bzw. Mischgebiete festgesetzt werden, um das Wohnen und das Gewerbe weiterhin zu ermöglichen. Ziel einer ausschließlichen Entwicklung in ein Wohngebiet mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten soll jedoch entgegengewirkt werden. Der Schwerpunkt zur Wohnbauentwicklung liegt in anderen Bereichen der Gemeinde Brockel. Der Großteil der Festsetzungen im Geltungsbereich soll weiterhin Gewerbe sein, um den ansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, Anreize für ungenutzte Potenzialflächen zu geben und Gewerbetreibende aus der Gemeinde Brockel für den Standort am alten Bahnhof zu gewinnen. Im südöstlichen Bereich besteht derzeit bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Aufgrund der Aufgabe des Eigentümers soll hier eine gewerbliche Nutzung ohne Vorhabenbezug bestehen bleiben. Für die historisch gewachsenen gewerblichen Nutzungen sowie Freiflächen zwischen der Erschließungsstraße am Bahnhof und dem überregionalen Radweg soll ein Planrecht hergestellt werden, um auch hier anstehende potenzielle Gewerbegrundstücke bebauen zu können. Südlich des Radweges sollen die beiden Gewerbebetriebe als auch die vorhandenen Wohnnutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten abgesichert werden. Zusätzlich soll für sich im Südwesten befindenden Betrieb für Reparatur, Verkauf und Wartung von Motorgeräten, Land- und Forstmaschinen sowie Gartengeräten dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Westlich der Kreisstraße liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10, der bereits ein Gewerbegebiet ausweist. Das Gewerbegebiet wurde damals aufgrund fehlender Gewerbetreibender jedoch noch nicht erschlossen und unterliegt derzeit noch einer ackerbaulichen Nutzung. Die Gemeinde konnte das gesamte Areal mittlerweile an ein Brockeler Unternehmen veräußern, welches auf der Gesamtfläche eine große Lagerhalle errichten möchte. Dahingehend sind die Festsetzungen mit den Planungen des Gewerbetreibenden durch die im B-Plan festgesetzten kleinteiligeren Gewerbeparzellen und die Straßenverkehrsfläche nicht mehr zeitgemäß. Dahingehend wird auch der Bebauungsplan Nr. 10 in vollem Umfang in diesen Bebauungsplan einbezogen.

Die Gemeinde möchte nun mit diesem gesamtheitlichen Ansatz versuchen, die bestehenden Konflikte, soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, zu lösen, um ein Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen an diesem Standort zu ermöglichen.

Im Plangebiet werden dementsprechend Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,6 bzw. 0,8, ein Vollgeschoß als Höchstgrenze sowie maximale Bauhöhe von 12,00 m bzw. 15,00 m festgesetzt.

Am westlichen, südlichen und südöstlichen Rand der Gewerbegebiete werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf der ehem. Bahntrasse der vorhandene regionale Radweg, der eine Verlängerung in Richtung Rotenburg erhalten hat, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen.
Das Plangebiet beinhaltet den Ortsteil Brockel-Bahnhof mit u.a. verschiedenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen. Durch den Ortsteil verläuft die Kreisstraße K209 „Bahnhofsstraße“ sowie eine alte Bahnstrecke, welche als Radweg genutzt wird. Die unbebauten Bereiche im Ortsteil beinhalten zum Teil Gehölzbestände und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang des Radweges sind weitere Gehölzbestände vorhanden, welche das Gebiet gut durchgrünen. Umliegend der Ortschaft grenzen

weitere landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen an.
Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen verschiedenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen. Demzufolge ist bereits ein Großteil des Plangebietes bebaut und versiegelt. Die unbebauten Bereiche im Ortsteil bestehen vorwiegend aus Scher- und Trittrasen sowie Ruderalfluren. Vereinzelt sind auf den Flächen Einzelbäume und weitere Gehölzbestände, wie Strauch-Baumhecken, Baumgruppen sowie ein naturnahes Feldgehölz vorhanden. Für die vorgesehene gewerbliche Erweiterung des Standortes werden Teilflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung überplant. Dabei handelt es sich um Acker, Intensivgrünland und Extensivgrünland. In Teilbereichen sind diese Biotoptypen bereits mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 2 und 10 als Gewerbegebiet überplant und könnten bereits gewerblich genutzt werden. Inmitten des Plangebietes durchquert ein Geh- und Radweg das Plangebiet. Entlang dieses Weges sind weitere Ruderalfluren/ Ruderalgebüsch, Strauch-Baumhecken und Einzelbäume vorhanden. Zudem verläuft entlang des Weges sowie an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein nährstoffreicher Graben. Mit der Planung soll der Geh- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden. Eine Beseitigung der Gehölzbestände ist nicht vorgesehen, sodass diese Bestände den Planungsraum auch zukünftig durchgrünen werden. Mit einer möglichen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer und höherer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich auf das Schutzgut Boden mit der Versiegelung und Bebauung von unbebauten Flächen im Plangebiet. Im Plangebiet gibt es aufgrund bereits vorliegender Planungen Bereiche, in denen versickerungsfähige Bodenverhältnisse bestehen und Bereiche, bei denen Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich werden. Das Niederschlagswasser soll zukünftig nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Aufgrund der möglichen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können vollständig durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahmen und externe Ausgleichsflächen kompensiert werden.
Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.
Der gemäß § 2 a BauGB aufgestellte Umweltbericht enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zu Vermeidungsmaßnahmen und dem Ausgleichsbedarf und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Einsichtnahme vom 21.10. bis 21.11.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 20.10.2021 per Post und E-Mail mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.11.2021 durchgeführt, in der die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollten.
Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Erschließung, zur Bauverbotszone an der Kreisstraße, zum Immissionsschutz, zur Abfallwirtschaft und zur baurechtlichen Situation sowie von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Flächenverbrauch vorgebracht. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden u.a. das Mischgebiet verkleinert und grünordnerische Festsetzungen ergänzt. Ebenfalls wurde die Begründung ergänzt.
Anregungen der ExxonMobil Production Deutschland GmbH und der EWE Netz GmbH betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 14.04.2025 bis 23.05.2025. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 11.04.2025 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 23.05.2025
.

Dabei wurden Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zum vorbeugenden Brandschutz vorgetragen. Dies führte zur Aufnahme eines Hinweises zur Außenbeleuchtung und zu Ergänzungen der Begründung. Verschiedene Anregungen und Hinweise wurden vom LBEG, von der Landwirtschaftskammer, vom Kampfmittelbeseitigungsdienst und verschiedenen Leitungsträgern wiederholt vorgebracht. Dies betrifft die Durchführung der Planung und hatte keine Auswirkungen auf die Festsetzungen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Gemeinde Brockel beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brockel - Bahnhof " die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und zudem Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.
Im Zuge der Planung sollen im Wesentlichen die Rahmenbedingungen für den Erhalt und örtliche Entwicklung der Betriebe und Anlieger am Ortsteil Bahnhof verbindlich geregelt werden. Die Planaufstellung hat das Ziel, einerseits Planungssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen festzulegen, die unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Ortsteils ein angemessenes Wachstum der ansässigen Gewerbetreibenden gewährleistet sowie andererseits die zukünftigen zulässigen Nutzungen detaillierter festzusetzen. Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung entsprechend ihrer Entwicklung ebenso gewürdigt werden.
Gleichwertige Planungsalternativen gibt es, unter der Berücksichtigung, dass im Wesentlichen der vorhandene Bestand im Ortsteil Bahnhof planungsrechtlich gesichert werden soll, nicht.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde vom Rat der Gemeinde Brockel am 11.08.2025 beschlossen und ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt seit dem 30.11.2025 rechtsverbindlich.

Brockel, den 8. Dezember 2025

Der Bürgermeister

.....
(Rolf Lüdemann)

GEMEINDE Brockel Landkreis Rotenburg (Wümme)