

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	28.03.2017/ 18.05.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	10.08. bis 09.09.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	06.08. bis 09.09.2021
Auslegungsbeschluss	13.05.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	26.05.2025 bis 26.06.2025
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	26.05.2025 bis 26.06.2025
Feststellungsbeschluss	09.09.2025
Rechtskraft	30.11.2025

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet umfasst den gesamten bebauten Ortsteil Brockel-Bahnhof der Gemeinde Brockel, beidseitig der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 209) und im Südwesten z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe Abbildung 1). Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 12,5 ha.

Im Planänderungsgebiet befinden sich gewerblich genutzte Gebäude (u.a. Maschinenbau, Kunstgewerbe, ein Betrieb für Reparatur, Verkauf und Wartung von Motorgeräten, Gartenbau, Betonteile), Wohnbebauung, eine ehem. Eisenbahntrasse, die jetzt als überörtlicher Radweg genutzt wird, und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nach allen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes, ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Misch- und Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Brockel geschaffen werden.

Die Samtgemeinde Bothel hat bereits im Jahr 2017 die 54. Änderung des Flächennutzungsplans am Ortsteil Bahnhof in Brockel auf den Weg gebracht. Jedoch ging es zu dem Zeitpunkt lediglich um eine kleine Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebs. 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 bereits erste 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 Änderung hat das Ziel, vorbereitend Planungssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen festzulegen, die unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Ortsteils ein angemessenes Wachstum der ansässigen Gewerbetreibenden gewährleistet. Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung entsprechend ihrer Entwicklung ebenso gewürdigt werden. Im von der Gemeinde Brockel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 17 „Brockel – Bahnhof“ werden die zulässigen Nutzungen detaillierter beschrieben und festgesetzt werden.

Das Änderungsgebiet 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 Gewerbeflächen und Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden ist. Dabei geht es im Wesentlichen um ortsansässige Betriebe.

Die Samtgemeinde Bothel möchte gemeinsam mit der Gemeinde Brockel den Standort entsprechend den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen fortentwickeln. Dazu soll im nördlichen Bereich aufgrund der bereits vorhandenen hohen Anzahl an Wohnnutzungen eine gemischte Baufläche dargestellt 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 im noch aufzustellenden Bebauungsplan entgegengewirkt werden. Der Schwerpunkt zur Wohnbauentwicklung liegt in anderen Bereichen der Gemeinde Brockel. Der Großteil der Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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.

Die Entwicklungen im Bereich des Ortsteiles sind insgesamt aufgrund der räumlichen Lage eingeschränkt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlagen für die zukünftigen Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass gewerbliche Teilbereiche, die über das Machbare hinausgehen, wieder in einer landwirtschaftlichen Darstellung zugeführt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Planänderungsgebietes, beiderseits der Kreisstraße K 209, werden gemischte Bauflächen dargestellt. Im Südosten wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus der bisherigen Darstellung übernommen. Am westlichen, südlichen und südöstlichen Rand der gewerblichen Bauflächen werden Flächen zur Eingrünung zur freien Landschaft und auf der ehem. Bahntrasse der vorhandene regionale Radweg, der eine Verlängerung in Richtung Rotenburg erhalten hat, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Drei Teilflächen, bei denen die bisherige Darstellung von Bauflächen zurückgenommen wird, werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen.

Das Planänderungsgebiet 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.

Die Samtgemeinde Bothel beabsichtigt mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und zudem Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Planänderungsgebiet werden dementsprechend gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie im südöstlichen Teil eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen verschiedenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen. Demzufolge ist bereits ein Großteil des Planänderungsgebietes bebaut und versiegelt. Die unbebauten Bereiche im Ortsteil bestehen vorwiegend aus Scher- und Trittrassen 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 Planänderungsgebietes durchquert ein Geh- und Radweg das Planänderungsgebiet. Entlang dieses Weges sind weitere Ruderalfluren/ Ruderalgebüsch, Strauch-Baumhecken und Einzelbäume vorhanden. Zudem verläuft

entlang des Weges sowie an der östlichen und westlichen Planänderungsgebietsgrenze 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 Planänderungsgebiet. Im Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können vollständig durch Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vertret- und ausgleichbar. Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 10.08. bis 09.09.2021. Dabei wurden, bis auf einen Grundstücksanlieger, keine Anregungen vorgebracht. Dieser regte für einen Teilbereich die Beplanung als Mischgebiet an. Die Planungen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, sodass seitens des Einwenders diese Anregungen vortragen worden. Diese wurden jedoch durch den Fortgang der Planungen auf Ebene des Bebauungsplanes und mit der vorliegenden Anpassung des Flächennutzungsplanes weiter ausgearbeitet. Die Anregungen sind inzwischen obsolet, da sich im Laufe des Verfahrens die gegenwärtige Darstellung als gewerbliche Baufläche herausgebildet hat. Zudem hat im angesprochenen Bereich ein Eigentümerwechsel stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 06.08.2021 per Post und E-Mail mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 09.09.2021 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) zum Naturschutz, zur Abfallwirtschaft und zur baurechtlichen Situation sowie von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Flächenverbrauch vorgebracht. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. und 4 Abs. 1 BauGB wurden u.a. die gemischte Baufläche verkleinert und grünordnerische Darstellungen (Eingrünung zur freien Landschaft) ergänzt. Ebenfalls wurde die Begründung ergänzt.

Anregungen der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme und der EWE Netz GmbH betrafen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 26.05.2025 bis 26.06.2025. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 22.05.2025 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 26.06.2025

Dabei wurden Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme), vom LBEG, von der Landwirtschaftskammer und verschiedenen Leitungsträgern wiederholt vorgebracht. Dies hatte keine Auswirkungen auf die Darstellung

