



Samtgemeinde Bothel

60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel

Ortschaft Brockel

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Verfahrensverlauf

13.12.2022	Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Bothel
13.12.2022	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bothel, Auslegungsbeschluss
06.05.2024 bis einschl. 07.06.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)
06.05.2024 bis einschl. 07.06.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 07.06.2024
27.08.2024	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bothel, Auslegungsbeschluss
21.10.2024 bis einschl. 20.11.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis einschl. 21.11.2024
04.03.2025	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Bothel
03.04.2025	Genehmigung FNP durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Az.: 63/617260/300)
15.04.2025	Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten FNP

2. Planungsgrundlage:

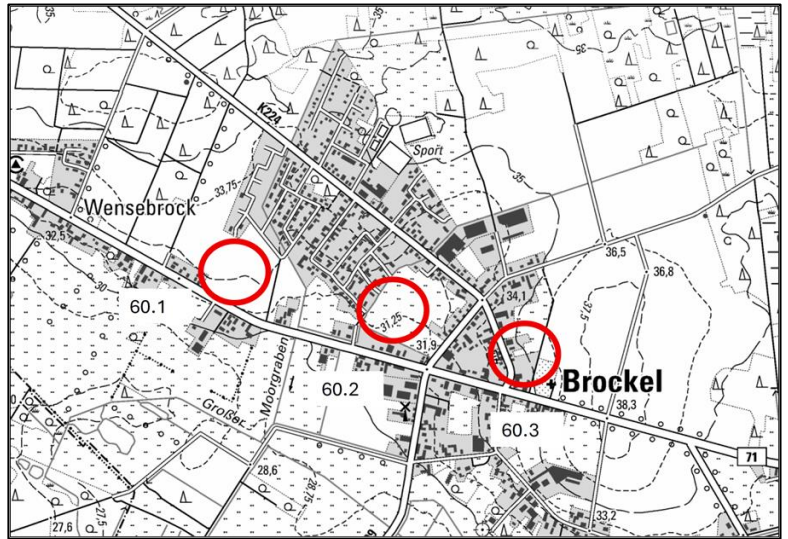
Der Flächennutzungsplan wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

3. Änderungsbereich und Übersichtsplan

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt drei Änderungsbereiche. Die Lage sowie die Abgrenzung der Planänderungsgebiete sind der nebenstehenden Übersicht zu entnehmen.

Die ca. 6,77 ha große Änderungsfläche Nr. 60.1 liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgefüges der Ortschaft Brockel im Grenzbereich zur Ortschaft Wensebrock in der Gemeinde Brockel. Sie befindet sich im bislang unbeplanten Außenbereich und wird im Süden von der Bundesstraße 71 begrenzt. Nördlich schließt das bebaute Siedlungsgefüge des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Scheeßeler Weg“ an. Westlich und östlich der Fläche befinden sich Ackerflächen sowie vereinzelt Siedlungsstrukturen.



Die ca. 1,6 ha große Änderungsfläche 60.2 liegt innerhalb der Ortschaft Brockel, östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Kamp“. Südlich, östlich und nördlich schließen sich Wiesenflächen an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich 60.3 hat eine Gesamtgröße von ca. 0,70 ha und liegt in Gänze innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „An der Schmiede“. Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgefüges von Brockel. Südlich und westlich schließen sich gemischt genutzte Bauungsstrukturen an. Östlich befindet sich der Friedhof, nördlich grenzen Hausgärten an.

4. Zielsetzungen der Planung

In den drei Änderungsbereichen werden mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes unterschiedliche Ziele verfolgt.

Im Teilgeltungsbereich 60.1 ist die Entwicklung eines Baugebiets vorgesehen. Insbesondere der jungen Generation soll die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Zudem sollen barrierefreie, kostengünstige Wohneinheiten entstehen können. Der Ortschaft ist im RRÖP 2020 die raumordnerische Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnraum zugewiesen worden. Des Weiteren sollen entlang der B 71 gemischte Bauflächen entstehen. Für das beschriebene Ziel ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, welcher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan trifft momentan für den Änderungsbereich keine Darstellung. Die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes mit gemischten Bauflächen entlang der B 71 kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Brockel erfolgt deshalb diese 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel.

Im Teilbereich 60.2 stellt der aktuelle Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Von einer Bebauung ist in den vergangenen Jahren aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse und wertvoller Biotopstrukturen Abstand genommen worden. Da mit der aktuellen Änderungsfläche 60.1, geeignetere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden sind, soll an dieser Stelle die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufgehoben werden. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellen.

Im Teilbereich 60.3 soll der Flächennutzungsplan angepasst werden. 2023 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schmiede“ aufgestellt, um einem dort ansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen. Dieser weist ein Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich für einen Teil der Fläche gemischte Bauflächen dar, weshalb im Zuge dieser 60. Änderung die bislang nicht dargestellten Flächen ergänzend in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung erstellt, und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, weshalb für die Flächennutzungsplanänderung lediglich eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen wurde.

Der Teiländerungsbereich 60.1 bereitet die Entwicklung von ca. 18.521 m² Mischbauflächen und ca. 49.245 m² Wohnbauflächen vor.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen werden bislang unbebaute Flächen zukünftig überbaut und versiegelt. Die Wertigkeit der betroffenen Ackerfläche für den Naturhaushalt ist als gering einzuschätzen. Straßenbegleitende Gehölzbestände bleiben weitgehend erhalten. Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Bezüglich der Schutzgüter Biotop, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und kulturelles Erbe sind keine besonderen Ausprägungen vorhanden.

Es werden aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets keine wichtigen Lebensräume, die nicht in ausreichend großer Zahl im Umfeld vorhanden sind, in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung von geschützten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z. B. die Festsetzung von Randeingrünungen, werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung entwickelt.

Die Planung führt aufgrund absehbarer Bodenversiegelungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Die exakte Größe der unterschiedlichen Nutzungen des Teiländerungsbereichs 60.1 wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Das Verhältnis zwischen Vollversiegelung, Teilversiegelung und unversiegelten Flächen kann derzeit nur geschätzt werden. In Summe ist eine Bodenversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 3,1 ha zu erwarten, welche kompensiert werden muss. Der fachgerechte Ausgleich der Eingriffe erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Teilgeltungsbereich 60.2 wird die Darstellung einer Wohnbaufläche aufgehoben, weshalb sich kein Kompensationsbedarf für diese Fläche ergibt.

Für die Änderungsfläche 60.3 ergibt sich ebenfalls kein Kompensationsbedarf, da diese bereits mit einem Bebauungsplan überplant sind und die Änderungsflächen lediglich aus diesem übernommen wurden.

6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

Wenn nicht gesondert benannt, werden bezüglich der Änderungsflächen 60.2 und 60.3 keine Bedenken geäußert.

In der regionalplanerischen Stellungnahme wird bezüglich der Änderungsfläche 60.1 angeregt, die Baugrundentwicklung in Bauabschnitten anzustreben.

In der bauleitplanerischen Stellungnahme werden bezüglich der Änderungsfläche 60.1 erhebliche Bedenken wegen der erstmaligen Überplanung von südlich der B 71 gelegenen Flächen geäußert. Die Entwicklung dieser Fläche als wird städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung eingeschätzt, die die Gefahr des ungeplanten Zusammenwachsens zweier Ortsteile birgt. Der nördlich der B 71 gelegene, überwiegende Teil der Änderungsfläche wurde als unbedenklich eingestuft.

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme werden keine Bedenken bezüglich der Änderung geäußert. Es wird für die Teilfläche 60.1 angeregt, bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung durch eine entsprechende Darstellung die Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft im Süden und Westen vorzusehen. Es wird zudem dargelegt, dass keine besonders schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände auf der Fläche oder im direkten Umkreis bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da für die Teilfläche 60.1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt, in welchem eine verbindliche Festsetzung diesbezüglich erfolgt, wird auf die Darstellung einer Randeingrünung im Flächennutzungsplan verzichtet.

In der Stellungnahme des vorbeugenden Immissionsschutzes werden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass im südlich der B 71 gelegenen Bereich der Änderungsfläche 60.1 aktiv Landwirtschaft betrieben wird, gutachterlich wäre zu klären, ob die Immissionsrichtwerte im Gebiet eingehalten werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes die Durchführbarkeit der Festsetzung einer Wohnbebauung aufgrund der Immissionen abgeschätzt werden sollte. Gegenüber den Änderungsbereichen 60.2 und 60.3 werden keine Bedenken geäußert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mögliche immissionsrechtliche Einschränkungen sind im Vorfeld der Bauleitplanung oder der Bauantragstellung im Einzelfall zu prüfen.

Die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs gibt Hinweise für die Erschließungsplanung der Änderungsfläche 60.1 und stellt klar, dass die Planungen für diesen Teilbereich für eine Stellungnahme der Abfallwirtschaft noch nicht konkret genug sind.

In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird auf die Erlaubnis- und Genehmigungspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

In den Stellungnahmen der Straßenmeisterei, der Straßenverkehrsbehörde und des vorbeugenden Brandschutzes werden keine Bedenken geäußert.

Zusammengefasst wird den Bedenken der bauleitplanerischen Stellungnahme gefolgt. Der Bereich südlich der B 71 wird aus der Planung herausgenommen. Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, bzw. erforderlicher Genehmigungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme Niedersächsische Behörde für Straßenbau und Verkehr

Die niedersächsische Behörde für Straßenbau und Verkehr äußert bezüglich der Teilfläche 60.2 keine Bedenken. Gegenüber der Teilfläche 60.3 bestehen keine Bedenken, sofern evtl. Schutzmaßnahmen gegen die Lärmimmissionen der Bundesstraße nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich 60.3 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22, in dessen Verfahren die immissionsrechtlichen Belange abgearbeitet wurden.

Gegen die Teilfläche 60.1 bestehen keine Bedenken, wenn die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG beachtet werden, die verkehrliche Erschließung konzentriert über eine Erschließungsstraße erfolgt (ggf. ist ein Abbiegestreifen erforderlich), evtl. Schutzmaßnahmen gegen die Immissionen der Bundesstraße nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen, Brauch- und Oberflächenwasser den Flächen der Bundesstraße nicht zugeführt wird und Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanes erfolgen Abstimmungen zur Erschließungsplanung mit der Behörde. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

In der Stellungnahme wird auf den Nibis ® Kartenserver und den Umgang mit den darin enthaltenen Informationen verwiesen, in welchem Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen hinterlegt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme EWE Netz GmbH

Die Stellungnahme weist auf die Anlagen der EWE Netz GmbH in den Änderungsbereichen bzw. in deren Umgebung hin, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Bebauungsplanverfahren und der Planungsumsetzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird grundsätzlich mitgeteilt, dass jeglicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen als kritisch angesehen wird.

Gegenüber der Teilfläche 60.2 werden keine Bedenken geäußert.

Bezüglich des Teilgeltungsbereichs 60.1 werden Bedenken geäußert. So werden Hinweise zur Berücksichtigung umliegender Betriebe, zu Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung usw. gemacht, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht wird eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung als erforderlich angesehen. Zudem werden Formulierungen für Hinweise gegeben, welche in die Planung mit aufgenommen werden sollen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung konkretisiert. Sie sind Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Bezüglich des Teilgeltungsbereichs 60.3 werden ebenfalls Hinweise zur Berücksichtigung umliegender Betriebe, zu Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, zu Formulierungsmöglichkeiten usw. gemacht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in welchem die Hinweise bereits berücksichtigt wurden.

Stellungnahme Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

In der Stellungnahme werden bezüglich der Teilflächen 60.2 und 60.3 keine Bedenken vorgebracht.

Bezüglich der Teilfläche 60.1 wird darauf hingewiesen, dass die Wohnbaufläche im Südosten an eine Gewerbeflächendarstellung des FNP grenzt und lediglich eingeschränkt nutzbar wäre. Es wird gebeten zu prüfen, ob die Gewerbefläche als gemischte Baufläche ausgewiesen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im Zuge des Bebauungsplanes ist zu klären, wie dicht die Wohnbebauung an die Gewerbeflächen heranrücken kann und ob/welche Immissionsschutzmaßnahmen zu erbringen sind.

Stellungnahme Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

In der Stellungnahme der Handwerkskammer wird darum gebeten, im Änderungsbereich 60.1 ausreichend Abstände zwischen Wohn- und gemischten, bzw. Gewerbenutzungen vorzusehen (s. sog. Trennungssatz). Es wird angeführt, dass aufgrund der großflächigen Planung eine schalltechnische Untersuchung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt werden sollte. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Mischgebietsflächen werden erweitert. Schalltechnische Untersuchung werden jedoch erst im B-Plan-Verfahren als sinnvoll erachten, wenn konkretere Planungsabsichten vorliegen.

Stellungnahme TenneT TSO GmbH

In der Stellungnahme der TenneT TSO wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich der Änderungsfläche 60.1 teilweise innerhalb des Trassenkorridors des Suedlink befindet, jedoch nicht innerhalb des Schutzstreifens liegt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es ist davon auszugehen, dass sich keine Einschränkungen für die Änderungsbereiche ergeben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der regionalplanerischen Stellungnahme wird auf den nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden hingewiesen (Ausschöpfung bestehender Baugebiete, Innenentwicklung regelmäßig prüfen). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugebiete in Brockel sind weitgehend bebaut. An der Planung wird daher festgehalten.

In der Stellungnahme des vorbeugenden Immissionsschutzes werden hinsichtlich des FNP keine Bedenken geäußert, jedoch auf für die Bebauungsplanung notwendige Gutachten hingewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme, der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde und der Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde und des Abfallwirtschaftsbetriebs entsprechen den im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen und werden daher nicht erneut aufgeführt.

Stellungnahme Niedersächsische Behörde für Straßenbau und Verkehr

In der Stellungnahme der niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass

hinsichtlich der der Änderungsfläche 60.3 keine Bedenken bestehen, wenn die verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße K 244 erfolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Änderungsfläche ist bereits erschlossen, Änderungen sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Für Informationen zu den Baugrundverhältnissen wird auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme EWE Netz GmbH

In der Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird angeführt, dass die Änderung i.d.R. nicht mit ihren Interessen kollidiert. Es werden Hinweise bezüglich des Vorgehens bei ggf. notwendigen Anpassungen der Anlagen der EWE formuliert und keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Bebauungsplanverfahren und der Planungsumsetzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es wird auf die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingereichte Stellungnahme verwiesen.

7. Abwägung der Planungsalternativen

Für die Standortwahl der Entwicklung des Baugebiets im Änderungsbereich 60.1 wurden neben städtebaulichen Faktoren ebenfalls Alternativstandorte betrachtet und untereinander abgewogen.

Die Betrachtung der Alternativstandorte für die mögliche Siedlungserweiterung konzentrierte sich auf den westlichen Rand Brockels, da in der nördlichen, südlichen und östlichen Umgebung der Ortschaft wertvolle Naturräume und Böden vorhanden sind.

Alle im Zuge der Alternativenprüfung betrachteten Gebiete sind landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Die Flächen unmittelbar westlich des Neubaugebiets Heideweg sind von Wald flankiert wodurch die Überbaubarkeit aufgrund des bei Neuplanungen vorzusehenden Waldabstandes eingeschränkt ist.

Südlich der Hauptstraße/ B 71 sind nur kleinteilig Flächen für eine Entwicklung geeignet. Die bauliche Entwicklung erfolgt hier bislang nur straßenbegleitend entlang der Ortsdurchfahrt. Eine Entwicklung südlich der B 71 wird derzeit nicht angestrebt.

Die Fläche südlich der Straße „Hornwiesen“ eignet sich nur bedingt als Ergänzung des Siedlungsraumes, da diese einem höherwertigen Natur- und Landschaftsraum zuzuschreiben ist. Die B71 ist hier beiderseits der Fahrbahn nicht bebaut, so dass sich ein guter Ansatz für ein Grünverbund im Sinne eine Grünachse ergibt. Daher sollte der Bebauungszusammenhang an dieser Stelle möglichst nicht geschlossen werden.

Die vorgesehene Fläche Änderungsfläche 60.1 führt die Neubaustrukturen im Nordwesten Brockels Richtung Süden fort und ergänzt den Siedlungszusammenhang sinnvoll. Die Erschließung und Anbindung der Flächen an den bestehenden Siedlungszusammenhang sind somit gewährleistet. Die Gemeinde Brockel favorisiert daher diese Fläche. Sie ist verfügbar und zudem im Eigentum der Gemeinde, so dass diese später auch eine Vermarktung aktiv steuern kann.

Besser für eine wohnbauliche Entwicklung geeignete Fläche stehen derzeit in Brockel nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich des Standortes der Änderungsfläche 60.2 bestehen keine Planungsalternativen, da mit der Flächendarstellung die Aufhebung einer bisherigen Planung verfolgt wird.

Bezüglich der Änderungsfläche 60.3 sind Planungsalternativen entbehrlich, da es sich um eine bereits bauleitplanerisch gesicherte Fläche handelt.

Rotenburg, im Januar 2025/oe

Bothel, den 16.04.2025

Gez. Dirk Eberle

Samtgemeindebürgermeister