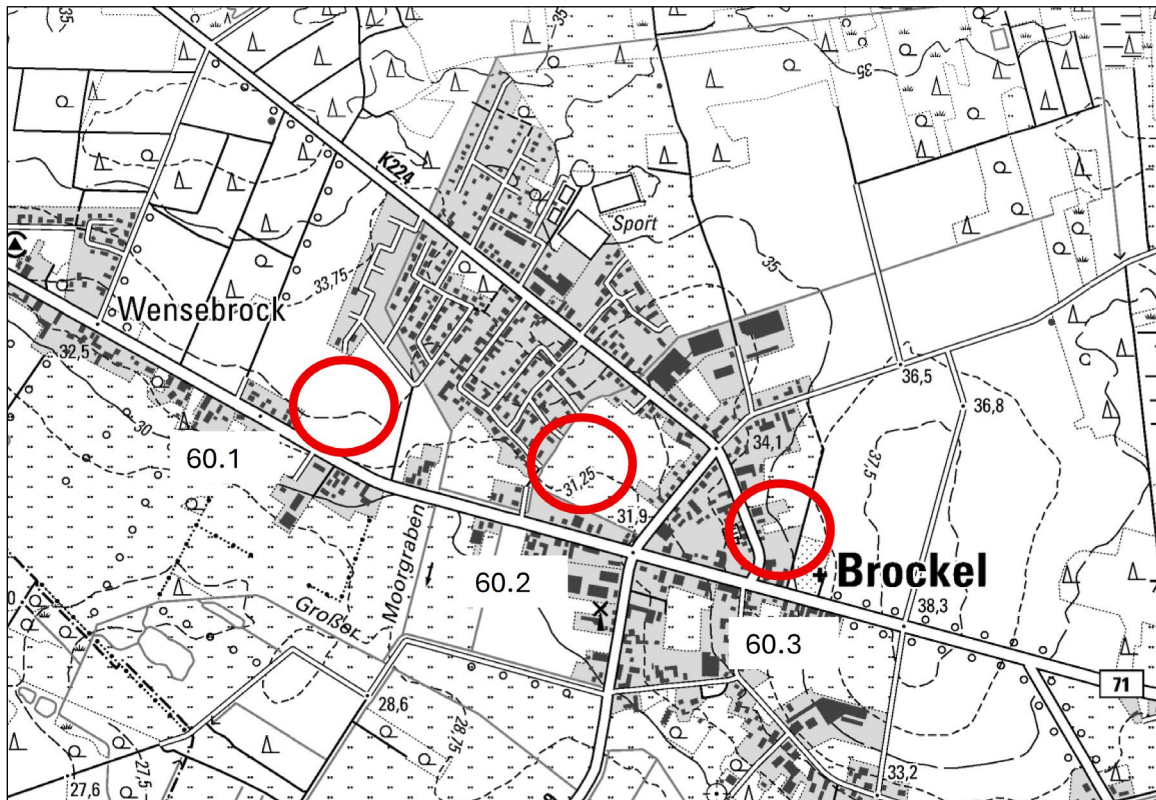


Teil I: Begründung
(Teil II: Umweltbericht)



ABSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Grundlagen der Planung	1
2.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	1
2.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	8
4	Städtebauliche Planung und Abwägung	10
4.1	Teilbereich 60.1: Neudarstellung Wohnbau- und gemischte Bauflächen	10
4.2	Teilbereich 60.2: Aufhebung Wohnbaudarstellung Lage und Bestand	15
4.3	Teilbereich 60.3: Übernahme gemischter Bauflächen aus BP	17
5	Aussagen zur Eingriffsregelung	18
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	19
5.2	Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs	20
6	Flächenangaben	21

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) erhebliche Bedenken gegen eine Ausdehnung der Teilfläche 60.1 auf die südliche Seite der Bundesstraße 71 vorgebracht. Weitere Stellungnahmen machten auf das unmittelbare Aneinandergrenzen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sowie im Süden vorhandenen landwirtschaftliche Betriebe aufmerksam.

Im Ergebnis wurde die zeichnerische Darstellung in der Planung angepasst. Die Teilfläche 60.1 endet nun nördlich der Bundesstraße. Die an gewerbliche Flächen angrenzenden Mischbauflächen wurden erweitert. Zu den weiteren Änderungsbereichen ergaben sich keine Änderungserfordernisse.

Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen 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)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Samtgemeinde Bothel beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Zuge der 60. Änderung in insgesamt drei Änderungsbereichen zu ändern. Im Teilbereich 60.1 im Westen der Ortschaft Brockel sollen zukünftig Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt werden. Im Teilbereich 60.2 innerhalb der zentralen Ortslage Brockels soll die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche aufgehoben werden. Im Teilbereich 60.3 am östlichen Rand der Ortslage Brockel sollen als Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan künftig gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Teilbereich 60.1: Neudarstellung Wohnbau- und gemischte Bauflächen

In den letzten Jahren ist Brockel stetig gewachsen. Durchschnittlich sind so zwischen 2013 und 2022 jährlich 9 Einwohner hinzugekommen, was in etwa drei neuen Haushalten jährlich entspricht.

Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre wider. Seit dem ersten Bebauungsplan im Jahr 1963 wurden etwa alle 10-20 Jahre, seit 1994 etwa alle 5-10 Jahre ein Bebauungsplan für die wohnbauliche Entwicklung aufgestellt.

Insgesamt wurden so in 60 Jahren knapp 200 neue Grundstücke entwickelt, zuzüglich eines Wochenendhausgebietes mit 39 Grundstücken, also im Schnitt gut 3,5 Baugrundstücke pro Jahr.

Zuletzt wurde 2016 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Scheeßeler Weg“ etwas nördlich des Änderungsbereiches ein größeres Baugebiet mit 41 Baugrundstücken in zwei Bauabschnitten entwickelt. Die Flächen beider Abschnitte sind inzwischen alle veräußert und auch weitgehend bebaut. Ein kleinteiliges dörfliches Wohngebiet wurde im Jahr 2023 im Osten der Ortschaft mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Buchweizenland“ ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. insbesondere auch mehr und dafür kleinere Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Brockel eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen. Zudem wurde die Ortschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Die Gemeinde Brockel möchte entsprechende Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stellen und plant daher die Entwicklung eines weiteren Baugebietes. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Darüber hinaus sollen auch im dörflichen Umfeld potenziell kleinere barrierefreie und kostengünstigen Wohneinheiten entstehen können sowie der raumordnerischen Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnraum nachgekommen werden. Zudem sollen entlang der B71 gemischte Bauflächen entstehen. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden. Die Planung ist mit den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

Zur Entwicklung des geplanten Wohnbau- und Mischgebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel trifft für den Teilbereich 60.1 der Änderung bislang 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.

Teilbereich 60.2: Aufhebung Wohnbaudarstellung

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 eine Bebauung der Fläche auch zukünftig nicht absehbar ist und in der Ortschaft Brockel an anderer Stelle, u.a. 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.

Teilbereich 60.3: Übernahme gemischter Bauflächen aus BP

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 in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 mit den Änderungen von 2022 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für die Planänderungsflächen getroffen. Gemäß LROP 2017 soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere auch für die Dörfer abzuschwächen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Die ländlichen Räume sollen so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Vorrangig sind solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Kleinen und mittleren Unternehmen soll ein geeignetes Umfeld geboten sowie die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Des Weiteren sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Gem. LROP 2017 sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Zudem sollen solche Strukturen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden (vgl. LROP 2017 Kap. 2.1/02).

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Ortschaft Brockel werden im RROP 2020 keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Allerdings wird Brockel als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Rotenburg als nächstes Mittelzentrum liegt nur 8 km westlich von Brockel. Das nächstgelegene Grundzentrum befindet sich mit der Ortschaft Bothel ca. 2,5 km südlich entfernt. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

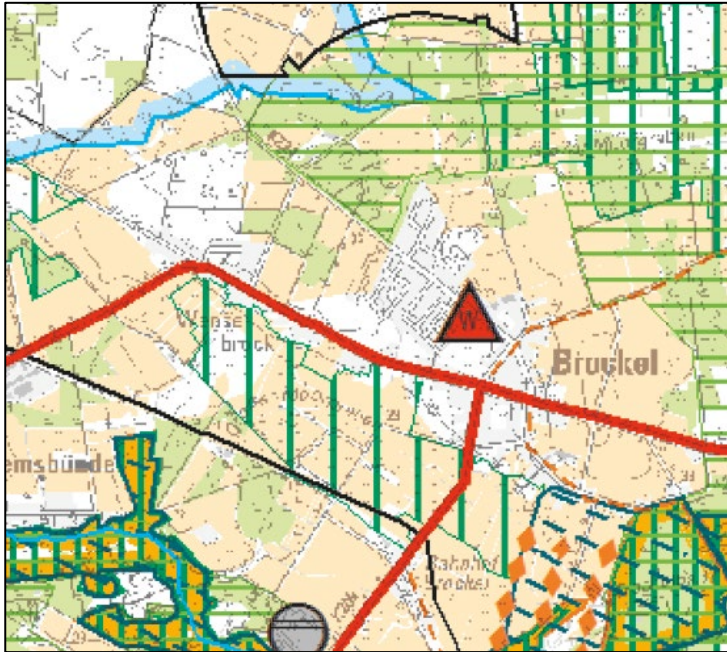


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs 60.3 wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die südlich der Änderungsbereiche verlaufende B71 wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Für die geplanten Änderungen sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant.

Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Eine bauliche Entwicklung hat im Hinblick auf den demographischen Wandel vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu erfolgen.

Im RROP wird Brockel auf Grund der vorhandenen Ausstattung mit und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen als ein besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen (vgl. RROP Kap. 2.1/02).

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

In Brockel stehen an anderer Stelle keine geeigneten Flächen für die erforderliche wohnbauliche Entwicklung zu Verfügung. Im Zuge dieser 60. Änderung wird eine Wohnbaufläche im Teilgeltungsbereich 60.2 aufgrund der eine Bebauung erschwerenden Bodenverhältnisse aufgehoben. Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Aufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als angemessen angesehen.

Für ein nachhaltiges Flächenmanagement werden gleichwohl auch zukünftig die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung in den Fokus genommen, wobei im Gegenzug insbesondere die Anforderungen der Landwirtschaft sowie der dörflichen Freiraumplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigt werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen entlang der B 71 wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Im Teilbereich 60.3 wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die Erweiterung seiner Betriebsfläche ermöglicht, so dass dieser sich vor Ort weiterentwickeln kann. Einer Abwanderung des Betriebes an einen anderen Standort wurde somit entgegengewirkt und die Arbeitsplätze erhalten.

Freiraumverbund

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb der Teilflächen 60.1 und 60.3 der Änderung nicht vor. In der Umgebung der Teilfläche 60.2 befinden sich wertvolle Biotopstrukturen, weshalb u. a. in diesem Gebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche aufgehoben werden soll.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Die die Änderungsteilgebiete umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden in der Änderung berücksichtigt. Darüber hinaus können im Änderungsteilbereich 60.1 ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder berücksichtigt und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen in einem Bebauungsplan abgesichert werden. Für den Änderungsteilbereich 60.3 wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (BP Nr. 22 „An der Schmiede“), in welchem grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden.

Bodenschutz

Boden ist als endliche Ressource schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggeneschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises Rotenburg (Wümme) haben (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03).

Solche Plaggeneschböden liegen in den Teilbereichen 60.1 und 60.2 der Änderung nicht vor. Im Osten der Ortslage Brockel, im Änderungsbereich 60.3 wird in der Karte 3 Boden des Landschaftsrahmenplanes 2015 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Suchraum für diese Bodenart verzeichnet, zudem wird in dieser Karte dem Boden in dem Bereich eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben.

Diese Bereiche erstrecken sich östlich der Ortschaft über den Siedlungsbereich hinaus, die betroffene Änderungsfläche befindet sich am Rand dessen. Im Zuge des bereits aufgestellten Bebauungsplans Nr. 22 „An der Schmiede“ wurde der Eingriff in den Boden bereits berücksichtigt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Natur und Landschaft

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01). Bei der Auswahl des Standortes für die zukünftige Wohnentwicklung Brockels und bei der Planung der Erweiterung des Betriebes wurden die Bestandssicherung und –entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe durch ausreichende Abstände zu Betriebs- und Wirtschaftsflächen berücksichtigt.

Brockel ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, dass hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Die Änderungsfläche 60.3 befindet sich am Rande der Siedlungsflächen teilweise innerhalb eines solchen Vorbehaltsgebietes.

Da es sich um im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randflächen der Vorbehaltsgebiete handelt und da keine adäquaten Alternativflächen für eine Wohnbebauung, bzw. Erweiterung des Betriebes im Ort zur Verfügung stehen, gibt die Gemeinde Brockel in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Flächen grenzen an vorhandene Bebauungsstrukturen an, sind durch Wohn- und Gewerbenutzungen vorgeprägt und erweitern das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Forstwirtschaft

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Auch kleine Gehölzbestände tragen zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei und sollen daher gem. RROP Kap. 3.2.1/07 erhalten werden. Dies gilt insbesondere, weil der Landkreis Rotenburg wegen seines im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Waldflächenanteil als waldarm einzustufen ist.

In den Änderungsbereichen selbst befinden sich keinen nennenswerten Gehölzbestände. Umgebende Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Wasserver- und -entsorgung

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4/02 soweit wie möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen. Dies ist auch für die Änderungsteilgebiete 60.1 und 60.3 vorgesehen. Die Kapazitäten werden als ausreichend erachtet. Für die Teilfläche 60.2 der Änderung ist kein Anschluss an die Abwasserentsorgung notwendig.

Verkehr

Brockel liegt an der K 224 und der B 71, die in Rotenburg (Wümme) an die in Ost-West-Richtung verlaufende B 75 anbindet.

An den ÖPNV ist Brockel mit derzeit 4 Buslinien (879/886/887/888) angebunden. Die Linie 888 wird mit sog. Anruf-Sammel-Taxis (ASTROW) bedient. Die dem Änderungsbereich 60.1 nächstgelegene Haltestelle liegt an der Straße B71 östlich der Fläche und ist vom Änderungsgebiet auf kurzem Wege erreichbar. Die dem Änderungsbereich 60.3 nächstgelegene Haltestelle befindet sich nordwestlich des Gebiets in der Kirchstraße. Am Bahnhof in Rotenburg ist die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr gegeben. Zudem kann in Bothel in weiterführende Busse umgestiegen werden.

Energie

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist nördlich des Änderungsgebietes 60.1 ein Vorranggebiet Windenergienutzung festgelegt. Der im RROP vorgegebenen Mindestabstand von 1.000 m zwischen Vorranggebieten der Windenergienutzung zu Wohnsiedlungen (s. Kap. 4.2/ 01) wird eingehalten.

Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anlagen keine erheblich beeinträchtigenden optischen oder akustischen Einflüsse auf das Änderungsgebiet einwirken.

Ca. 1.000 m südlich des Änderungsgebietes 60.1 verläuft eine Gasrohrfernleitung.

Für die weiteren Änderungsbereiche werden keine relevanten Aussagen zur Energieversorgung im RROP getroffen.

Bestehende Infrastrukturen

Das ca. 2,5 km entfernte Bothel nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Rotenburg als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 8 km. Hier befinden sich weitere zentralörtlichen Einrichtungen und über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung des spezialisierteren Bedarfes sowie soziale und kulturelle Angebote.

Den Mittelpunkt Brockels bilden die Gebäude entlang der B71 zwischen der Einmündung „Kurze Straße“ und „Kirchstraße“. Entlang dieser Strecke befinden sich die Heilig-Kreuz Kirche, das Altenheim mit einer Tagespflegeeinrichtung, eine Hausarztpraxis, eine Pizzeria, ein Autohändler mit Werkstattbetrieb, ein Discounter, ein Geldautomat und schließlich das Gemeindebüro. Dieser beschriebene Ortsmittelpunkt befindet sich im östlichen Bereich der Ortschaft. Es gibt darüber hinaus einen Friseur, einen Hofladen, einen Tierarzt, das Kirchenbüro mit Kirchengemeindesaal und einer aktiven Kirchengemeinde, ein Unternehmen für den Vertrieb von Imkereibedarf mit einem kleinen Laden, zwei Kindertagesstätten, einen Sportplatz, die Außenstelle der Grundschule am Trochel, eine freiwillige Feuerwehr, eine Gärtnerei und eine Windmühle.

Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein besonders reges Vereinsleben (s. AG Bauernmarkt, Gemischter Chor Brockel e.V., DRK Ortsverein Brockel-Bothel, Förderverein der Grundschule am Trochel e.V., Hegering Brockel, Jagdhornbläser Wensebrock, Landwirtschaftlicher Verein Bothel/Brockel/Hemslingen/Söhlingen e.V., Mühlenverein Brockel e.V., Schützenverein Brockel e.V., Spielmannszug des Schützenvereins Brockel, TC Wiedau e.V., Turn- und Sportverein Brockel e.V.) aus.

Die Kirchengemeinde beteiligt sich mit verschiedenen Angeboten aktiv am Dorfleben. Außerdem gibt es im Ort einen Kindergarten, der sich ebenfalls zusammen mit allen Vereinen aktiv am Dorfleben und an Veranstaltungen beteiligt.

Eine Grundschule kann in der Ortschaft Brockel besucht werden, weiterführende Schulen befinden sich in Bothel und Rotenburg.

Fazit

Damit sind die wesentlichen für die Änderungsgebiete relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt.

Der Rat der Samtgemeinde Bothel möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland insbesondere jungen Menschen auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich im Ort anzusiedeln. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen. Gleichzeitig soll mit der Änderung die Wohnbauflächendarstellung einer nicht für die Wohnbauentwicklung nutzbaren Fläche aufgehoben werden. Zudem hat die Gemeinde Brockel einem ortsansässigen Betrieb über einen Bebauungsplan bereits die Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht, damit er seine bestehenden Erschließungsstrukturen auch weiterhin nutzen kann. Für diesen Teilbereich soll der Flächennutzungsplan lediglich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst werden.

Insbesondere durch die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen und die Nähe zum Mittelzentrum Rotenburg und dem Grundzentrum Bothel ist die Änderungsfläche 60.1 grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet. Die ÖPNV Anbindung in Brockel ist ausreichend.

Der Standort des Änderungsgebiets 60.1 wird im bereits durch umgebende Bebauungsstrukturen geprägt und befindet sich zudem unmittelbar südlich des Neubaugebietes „Am Scheeßeler Weg“.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind vorhanden, so dass diese ohne erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner ergänzt werden kann.

Die Grünstrukturen in der Umgebung der Änderungsgebiete bleiben erhalten.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

Brockel ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben. Die Änderungsfläche 60.3 liegt zu kleinen Teilen am Übergang des Vorbehaltsgebietes zum Siedlungsbereich. Sie ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig.

Vorliegend wird daher den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Siedlungsentwicklung der Ortschaft Brockel der Vorrang vor diesen Belangen eingeräumt.

Die maßvolle Entwicklung in den Außenbereich wird als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

3.2 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Eine genaue Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Dem nördlichen Teil des Änderungsbereichs 60.1 werden in der Karte 1/Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung zugewiesen.

Im Änderungsbereich 60.2 befinden sich Biotoptypen mit geringer Bedeutung. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs 60.3 sind Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung, sowie im nördlichen Teil mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen.

Der Landschaftsraum westlich der Ortslage Brockel und somit die Änderungsfläche 60.1 ist im LRP als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert. Für die Änderungsbereiche 60.2 und 60.3 werden keine Darstellungen getroffen.

Im LRP (Karte 3-Boden) werden für die Änderungsbereiche 60.1 und 60.2 keine besonderen Aussagen zum Boden kartiert. Der bereits weitgehende bebaute bzw. überplante Änderungsbereich 60.3 befindet sich gem. Karte 3 in einem Suchraum für Plaggenesch, zudem wird dem Boden an dieser Stelle eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben.

Für die Änderungsbereiche 60.2 und 60.3 werden keine Darstellungen getroffen.

Im Zielkonzept des LRP 2015 wird der Änderungsbereich 60.1 der Zielkategorie IV, Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, zugeordnet. Die Änderungsbereiche 60.2 und 60.3 werden dem Siedlungsbereich ohne Zielkategorie zugeordnet.

Zudem wurde der Änderungsbereich 60.2 in der Textkarte 3.1.5 Grünland als Intensiv- und Extensivgrünland dargestellt. Den Großteil der Ortslage Brockel und somit auch die Änderungsbereiche unterlagern terrestrische Böden trockener Standorte. Nördlich und westlich des Änderungsbereiches 60.1 liegen terrestrische Böden mittlerer Standorte vor (vgl. Textkarte 3.3.1. Bodenabteilungen LRP 2015).

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

4.1 Teilbereich 60.1: Neudarstellung Wohnbau- und gemischte Bauflächen



Abb. 2: Lage des Änderungsbereiches 60.1 im Luftbild sowie im FNP-Bestand / ohne Maßstab

Teiländerungsbereich 60.1	
Größe:	ca. 6,77 ha
Lage:	Außenbereich, angrenzend an den Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, straßenbegleitender Baumbestand entlang der B71
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, vereinzelt gewerblich Bauflächen, Landwirtschaft, Ackerflächen
Allgem. Entwicklungsziel:	Entwicklung eines dörflich geprägten Wohn- und Mischgebietes
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen entlang der B71
Erschließung:	Unmittelbar an die B71 als Ortsdurchfahrt
Siedlungsgefüge:	Bebauungsstruktur aufgelockert entlang der Straße „Wensebrock -B71“ und nördlich der Straße „Pastorenkamp“ bereits vorhanden,
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Straßenverkehrslärm durch die B71,
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich, in der Erschließungsplanung zu prüfen
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Maßvolle Wohnbauflächenenergänzung und Ergänzung von gemischten Bauungsstrukturen im Sinne der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
Eingriffsregelung:	Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

Lage und Größe

Die Änderungsfläche 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. Einbezogen in die Teilfläche der Änderung sind die Flurstücke 230/2, 230/3, 230/4, 231/5, 231/12 und 284/230 der Flur 3 der Gemarkung Brockel. Der Änderungsbereich 60.1 hat Gesamtgröße von ca. 6,77 ha.

Bestandsituation und Erschließung

Die Änderungsfläche 60.1 grenzt im Norden an das in Brockel zuletzt entwickelte Neubaugebiet „Am Scheeßeler Weg“ und somit unmittelbar an die bereits bebaute Ortslage an. Nördlich verläuft die Straße „Pastorenkamp“. Diese bindet im Norden an den „Heideweg“ an, welcher in die „Scheeßeler Straße - K224“ mündet. Das Änderungsgebiet wird über die Bundesstraße 71 erschlossen. Es befindet sich im Wesentlichen nördlich der B 71. Westlich des Änderungsbereiches und südlich der Bundesstraße gibt es straßenbegleitend bereits Bebauungsstrukturen. Lediglich ein Streifen von knapp 130 m südlich der Bundesstraße ist derzeit noch unbebaut.

Sowohl die B71 als auch die Scheeßeler Straße - K224 führen in die Ortslage.

Die Änderungsfläche selbst ist vollständig unbebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Der höchste Punkt des Geländes nördlich der B71 befindet sich im Nordwesten des Änderungsgebietes, der niedrigste Punkt im Südosten. Dazwischen fällt das Gelände auf einer Strecke von ca. 708 m um ca. 3,3 m ab.

Die umgebende Bebauung ist dem dörflichen Umfeld entsprechend durch kleinteilige, meist eingeschossige Bauten mit geneigtem Dach geprägt.

Der Bereich nördlich des Änderungsbereiches wird nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Südlich, östlich und westlich des Änderungsgebietes befinden sich entlang der B 71 dörflich geprägte gemischte Strukturen mit ehemaligen Hofstellen, Gewerbenutzungen und Wohnbebauung. Westlich und östlich abseits der Bundesstraße begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen den Änderungsbereich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel trifft für die Teilfläche 60.1 der 60. Änderung keine Darstellung, die Flächen sind als Außenbereich bzw. Flächen für die Landwirtschaft zu werten.

Westlich und südlich werden Wohnbau und gemischte Bauflächen sowie teilweise Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, östlich befinden sich gewerbliche Flächen.

Erläuterung der Planung

Mit dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Teilbereich 60.1 die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbauentwicklung in Brockel geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden die Flächen im Teilgeltungsbereich 60.1 dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Eine Ausweisung von gemischten Bauflächen erfolgt entlang der B 71 u. a. aufgrund der dort vorhandenen Immissionen des Straßenlärms. Gleichzeitig sollen an dieser gut angelegenen und im Ortsbild wahrnehmbaren Stelle entlang der Ortsdurchfahrt explizit gemischte Nutzungen ermöglicht werden. Ziel ist es, bestehende Angebote zu ergänzen und bestenfalls den öffentlichen Raum durch eine Nutzungsmischung zu beleben.

Darüber hinaus soll ein geschlossenes Ortsbild erzeugt werden. Eine teilweise beidseitige Bebauung der Bundesstraße definiert die innerörtliche Lage Dies wird u. a. auch in verkehrlicher Hinsicht als günstig erachtet und erleichtert die Anbindung über die B 71.

Detaillierte Festsetzungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgen über den Bebauungsplan.

Planungsalternativen

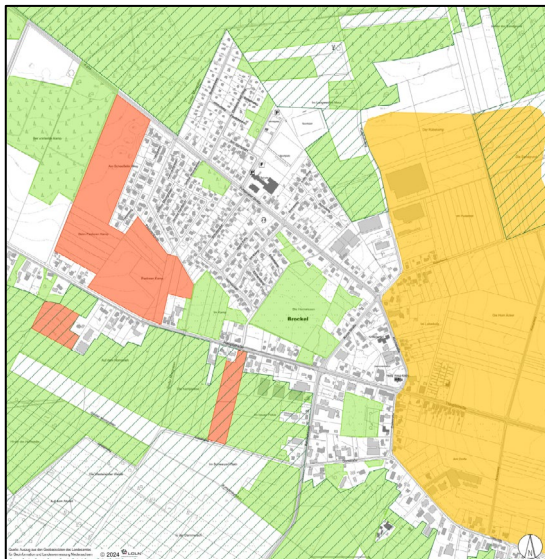


Abb. 3: Ermittlung von Flächenalternativen
Änderungsbereich 60.1/ ohne Maßstab

Nördlich von Brockel liegen mit den Bösenkamper Moor und dem Kuhlenmoor naturräumlich wertvolle Bereiche. Südlich von Brockel befindet sich die wertvollen Niederungs- und Auenbereiche von Wiedau und Trochelbach. Im Osten der Ortslage befindet sich ein großräumiger Suchraum für Plaggeneschvorkommen. Plaggenesch gilt als kulturhistorisch wertvoller und somit erhaltenswerter Boden.

Insofern konzentrieren sich Bereiche für eine mögliche Siedlungserweiterung am westlichen Rand Brockels.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gegebenheiten sind die infrage kommenden Flächen ähnlich zu bewerten. Es handelt sich in allen Fällen um landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Die Flächen unmittelbar westlich des Neubaugebiets Heideweg sind allerdings 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 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.

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.

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Eine verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 60.1 kann sowohl von Norden über das bestehende Wohngebiet als auch von Süden unmittelbar über die Hauptstraße/ B 71 erfolgen. Die Erschließung über die bestehenden ruhigen Wohnstraßen ist allerdings nur bedingt geeignet. Eine unmittelbare Anbindung an die Ortsdurchfahrt ist als störungsfreier für die Anwohner anzusehen und wird voraussichtlich im verbindlichen Bauleitplanverfahren weiterverfolgt.

Erste Vorabstimmungen mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger für die B 71 sind erfolgt und eine Erschließung des geplanten Neubaugebietes nördlich der B 71 kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung geregelt.

Der Änderungsbereich 60.1 kann voraussichtlich an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Ein entsprechender Ausbau der bestehenden Netze wird erforderlich.

Immissionsschutz:

Landwirtschaft:

In Brockel sind nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Für das geplante Baugebiet „Pastorenkamp“, ist voraussichtlich ein geruchsemitterender landwirtschaftlicher Betrieb südlich der Bundesstraße 71 bzw. unmittelbar südöstlich des Änderungsbereiches zu berücksichtigen. Hier ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass der Betrieb in seinen Entwicklungsabsichten durch heranrückende Nutzungen nicht beeinträchtigt wird. Ansonsten sind nur Althofstellen, bekannt, die keine aktive Landwirtschaft betreiben.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Verkehrslärm:

Durch die Änderungsfläche 60.1 verläuft die B 71 als überregionale Hauptverkehrsstraße. Aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrs sind insbesondere entlang der B 71 Lärmimmissionen vorhanden. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Regelungen zum Immissionsschutz zutreffen.

Landwirtschaft

Im Änderungsbereich 60.1 werden durch die geplante gemischte Bebauung und Wohnbebauung gegenüber dem Bestand bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft versiegelt und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung damit nicht mehr zu Verfügung. Die Bodenfruchtbarkeit ist in diesem Bereich im NIBIS ® Kartenserver als gering bis sehr gering angegeben. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in Ihrer Nutzbarkeit und Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Das Kompensationserfordernis wird im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts ermittelt und die Eingriffsregelung detailliert im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Etwaige Kompensationsmaßnahmen sollen soweit möglich innerhalb des Änderungsbereiches erfolgen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sollen mit Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange umgesetzt werden.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches 60.1 befinden sich im Wesentlichen Ackerflächen.

Die sonstigen in der Umgebung des Änderungsgebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Gehölze bleiben erhalten, so dass auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsbereich oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Es werden allerdings im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) Karte 1 Arten und Biotope wird der Bereich nördlich der B 71 als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung Wertstufe 1 eingestuft. Die Flächen stellen sich vor Ort aber einheitlich als Ackerflächen dar.

Das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel oder andere Tierarten wird aufgrund der intensiven Nutzung (s. Ackerstandort Biotopwertstufe I nach Drachenfels¹ = mit geringer Bedeutung) und benachbarten Wohngebieten im Änderungsbereich selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist. Zugleich wird durch die Gärten und Grünflächen neuer Lebensraum geschaffen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Da ein Eingriff nur innerhalb der Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt, liegen keine günstigen Habitatbedingungen für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wird im Rahmen der Bestandserfassung geprüft, ob Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten im Planänderungsbereich vorhanden sind und ob streng oder besonders geschützte Arten vorkommen.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich 60.1 und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen bekannt.

¹ Vgl. Olaf von Drachenfels, Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2.Aufl-2019, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

4.2 Teilbereich 60.2: Aufhebung Wohnbadaarstellung Lage und Bestand

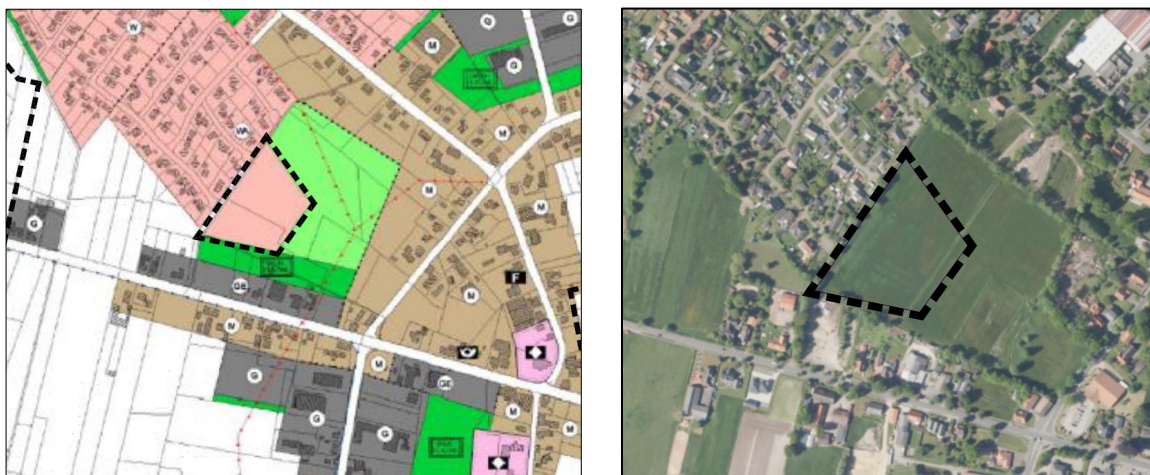


Abb. 4: Lage des Änderungsbereiches 60.2 im Luftbild sowie im FNP-Bestand / ohne Maßstab

Teiländerungsbereich 60.2	
Größe:	ca. 1,6 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, als Grünland genutzt
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, Landwirtschaft, Grünland, Baumbestände,
Allgem. Entwicklungsziel:	Aufhebung der Darstellung einer Wohnbaufläche, Sicherung des Grünlandes
bisherige FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
neue FNP-Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft,
Erschließung:	Wie bisher, keine Änderung der Erschließung
Siedlungsgefüge:	Westlich Bebauungsstruktur vorhanden, südlich, östlich und nördlich Grünland
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	keine
Ver- und Entsorgung:	Keine Anbindung notwendig
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Baumbestände,
Raumordnung u. Landesplanung:	Sicherung von innerörtlichen Freiflächen
Eingriffsregelung:	Kein Ausgleich notwendig, da kein Eingriff erfolgt

Lage und Größe

Die 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. Einbezogen ist eine Teilfläche des Flurstücks 82 der Flur 3 der Gemarkung Brockel. Der Änderungsbereich 60.2 hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha.

Bestandsituation und Erschließung

Die Änderungsfläche 60.2 grenzt im Westen an die bebaute Ortslage an. Sie ist vollständig unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Südlich, östlich und nördlich befinden sich ebenfalls Grünflächen. Westlich befindet sich Wohnbebauung. Die Umgebung ist dem dörflichen Umfeld entsprechend durch kleinteilige, meist eingeschossige Bauten mit geneigtem Dach geprägt. Südlich befinden sich zudem entlang der B 71 gewerbliche Nutzungen, wie etwa die Betriebsfläche einer Holzbaufirma.

Die Fläche ist bislang lediglich über angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Hofstellen erschlossen. Im Westen trennt ein Graben den Bereich von den angrenzenden Wohngebieten ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel werden für den Änderungsbereich 60.2 Wohnbauflächen dargestellt. Östlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich stellt der F-Plan eine Grünfläche dar.

Erläuterung der Planung

Mit dieser 60. Änderung soll die bestehende Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufgehoben werden, da die Fläche sich aufgrund der Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen in der Umgebung für eine Bebauung als nur mäßig geeignet herausgestellt hat. Die Fläche soll zukünftig entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Planungsalternativen

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

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Fläche des Änderungsbereichs 60.2 bleibt unverändert. Aufgrund der Aufhebung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 60.2 müssen für diesen Bereich keine Ver- und Entsorgungsstrukturen vorgehalten werden.

Immissionsschutz:

Die Fläche wird, wie bisher, landwirtschaftlich genutzt, so dass sich hinsichtlich des Immissionsschutzes sich keine Auswirkungen ergeben.

Landwirtschaft

Die Fläche wurde bisher als Grünland genutzt. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird die landwirtschaftliche Nutzung für den Änderungsbereich 60.2 auch zukünftig gesichert.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs 60.2 befindet sich Grünland. Dieses bleibt erhalten, so dass Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen nicht anzunehmen sind.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

In der Umgebung des Änderungsbereiches 60.2 sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches vor. Auch Vorkommen von Kampfmitteln sind nicht bekannt.

4.3 Teilbereich 60.3: Übernahme gemischter Bauflächen aus BP

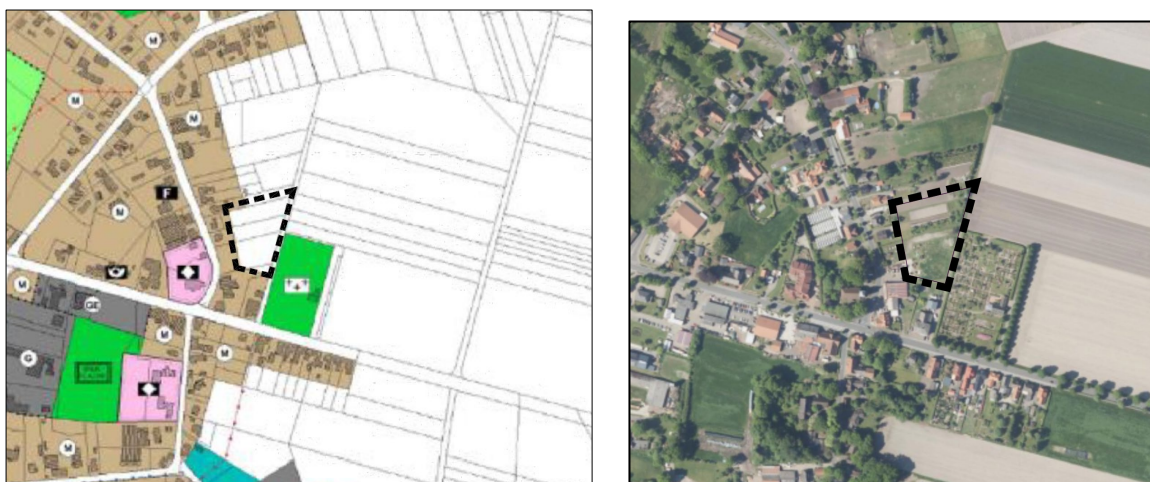


Abb. 5: Lage des Änderungsbereiches 60.3 im Luftbild sowie im FNP-Bestand / ohne Maßstab

Teiländerungsbereich 60.3	
Größe:	ca. 0,70 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Gartenland, Grünfläche, Gehölzstrukturen
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, Gartenland, Gehölzbestand, Friedhof, Kirche,
Allgem. Entwicklungsziel:	Ausweisung gemischter Bauflächen, um einem ortsansässigen Betrieb eine Erweiterung zu ermöglichen
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Gemischte Baufläche,
Erschließung:	über die westliche Gewerbefläche an die „Kirchstraße“ und darüber hinaus an die B 71
Siedlungsgefüge:	Bebauungsstruktur entlang der Kirchstraße und Hauptstraße im Westen und Süden des Gebiets vorhanden, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Lärmimmissionen durch Straßenverkehr der B 71, bereits im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Gehölzbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft
Raumordnung u. Landesplanung:	Sicherung von Arbeitsplätzen, maßvolle Mischgebietsergänzung
Eingriffsregelung:	Ausgleich für Neuversiegelung im Zuge der Erweiterung erforderlich, bereits im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet

Lage und Größe

Die Änderungsfläche 60.3 befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgefüges von Brockel. Südlich und westlich schließen sich gemischt genutzte Bebauungsstrukturen an.

Östlich befindet sich der Friedhof, nördlich grenzen Hausgärten an. Einbezogen sind Teilbereiche der Flurstücke 172/2, 172/5 und 172/8 der Flur 2 in der Gemarkung Brockel.

Der Änderungsbereich 60.3 hat eine Gesamtgröße von ca. 0,70 ha und liegt in Gänze innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „An der Schmiede“.

Bestandsituation und Erschließung

Die Änderungsfläche 60.3 grenzt im Westen und Süden an die bebaute Ortslage an. Südlich befindet sich ein Landmaschinenhändler sowie ein Reifengeschäft, nordwestlich befindet sich Wohnbebauung. Östlich wird die Änderungsfläche von dem örtlichen Friedhof begrenzt. Nördlich begrenzen Hausgärten, sowie nordöstlich Ackerflächen die Änderungsfläche. In der Umgebung befinden sich darüber hinaus eine Kirche sowie eine Gärtnerei. Die Änderungsfläche ist noch unbebaut und wird im Norden als Gartenbauland genutzt. Im Süden stellt sie sich als Grünfläche dar, welche stellenweise als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bauten mit geneigtem Dach.

Für den Änderungsbereich 60.3 beschränkt sich die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans auf gemischte Bauflächen in einem Abstand von ca. 40 m bzw. im weiteren Verlauf auch 75 m entlang der Kirschstraße. Für den Änderungsbereich selbst ist bislang noch keine Flächendarstellung erfolgt. Südlich und westlich werden gemischte Bauflächen sowie östlich ein Friedhof dargestellt.

Erläuterung der Planung

Im Teilbereich 60.3 dieser 60. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Flächenausweisung des bereits beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Schmiede“ angepasst werden, sodass zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt werden. Dem dort ansässigen Betrieb wird damit eine Erweiterung am vorhandenen Standort ermöglicht.

Detaillierte Festsetzungen, insbesondere zum Immissionsschutz und Ausgleich, wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanes getroffen. Die Erschließung ist gesichert. Planungsalternativen sind entbehrlich, da es sich um eine bereits bauleitplanerisch gesicherte Fläche handelt.

Die Kompensation möglicher durch zukünftige Baumaßnahmen verursachter Eingriffe wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geregelt.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Westlich der Änderungsfläche 60.3 befindet sich ein Baudenkmal (Kirche) gem. NDschG. Im Zuge des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen getroffen und örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Für diese Flächennutzungsplanänderung hat dies keine Auswirkungen.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält Hinweise für den Umgang mit potenziellen Altlasten.

5 Aussagen zur Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also nur die Darstellungen neuer Bauflächen auf unbebauten Flächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant.

Im Änderungsbereich 60.2 werden keine Eingriffe erwartet, da die sich die Nutzung der Fläche nicht ändert.

Für die Änderungsfläche 60.3 wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt, in welchem verbindliche Festsetzungen zur Eingriffsregelung getroffen wurden.

Durch die Planung kommt es demnach lediglich im Änderungsbereich 60.1 zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgt im Änderungsbereich 60.1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Hier wird die Eingriffsregelung mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und die konkreten Maßnahmen verbindlich gesichert. Dementsprechend wird der erforderliche Kompensationsumfang auf Ebene dieser Flächennutzungsplanung auch nur überschlägig ermittelt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Änderungsfläche 60.1 werden die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in erster Linie durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer geringen Biotopwertigkeit erreicht. Die Flächen ergänzen den bestehenden Siedlungszusammenhang. Es handelt sich um baulich vorgeprägte Bereiche, die als nur wenig empfindlich einzustufen sind. Im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung werden Eingriffsmaßnahmen vorgesehen und verbindlich festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes deutlich abgemildert werden können.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen können weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu zählen z.B.:

- die Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers, deren Versickerung auf den Grundstücken oder in offenen Gräben oder die Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Wasser)
- eine Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wassergebundener Decken (Klima, Boden, Grundwasser)
- eine Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung (Boden)
- die Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann (Boden)
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB (Boden)
- Erhalt und Ergänzung umgebender Biotope mit besonderer Bedeutung, insbesondere auch von standorttypischen Gehölzen und Großbäumen (Artenschutz, Landschaftsbild)

- die Verwendung standangepasster Gehölze bei Neuanpflanzungen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Vorkehrungen zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk bei Straßenumbauten (Artenschutz, Biotope)
- die Schaffung von „weichen“ Übergängen zwischen Siedlungen und offener Landschaft durch Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Landschaftsbild)
- eine regionaltypische Gestaltung bei Neubauten im Hinblick auf Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Orts- und Landschaftsbild)
- die Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune (Orts- und Landschaftsbild)
- die Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Photovoltaikanlagen (Klima)
- die Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist bei Gehölzbeseitigung (Artenschutz, Biotope)

5.2 Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs

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.

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 Bebauungsaufstellung entwickelt.

Der Eingriff beschränkt sich demnach im Wesentlichen auf die Versiegelung durch Neubebauung.

Zusammenstellen des voraussichtlichen Kompensationsbedarfes

Mit dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Änderungsbereich 60.2 die Darstellung von ca. 1,6 ha Wohnbauflächen aufgehoben. Im Änderungsbereich 60.3 werden ca. 6.996 m² gemischte Bauflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schmiede“ lediglich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für diese Flächen ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Der Änderungsbereich 60.1 bereitet die Entwicklung von ca. 18.521 m² Mischbauflächen und ca. 49.245 m² Wohnbauflächen vor. Insgesamt sind dies ca. 67.766 m². Etwa 10% werden Grünflächen sein und ca. 10 % sind als versiegelter Verkehrsflächenanteil anzunehmen. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von etwa 6.777 m².

Es verbleiben Bauflächen in einer Größenordnung von 54.213 m² für die bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 45 % ein Ausgleich für ca. 24.396 m² zu erbringen sind.

In der Summe ist eine zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 3,12 ha zu erwarten.

Suchraum für Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sollen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgen. Vorzugsweise sollten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. In der Regel kommen hierfür Anpflanzungen standortgerechter Gehölze in Frage. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff durch die Planung nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann, so dass ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Erst nach Abarbeitung der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren kann der Kompensationsbedarf gemäß den dann vorliegenden, konkreten Festsetzungen detailliert ermittelt werden. Die Ausgleichsflächen werden in diesem Zuge benannt.

6 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	Bestand FNP	Planung FNP	Differenz
gemischte Bauflächen (60.1)		18.521 m ²	
gemischte Bauflächen (60.3)		6.996 m ²	
gemischte Bauflächen ges.		25.517 m²	25.517 m²
Wohnbauflächen (60.1):		49.245 m ²	
Wohnbauflächen (60.2):	16.037 m ²		
Wohnbauflächen gesamt:	16.037 m²	49.245 m²	33.208 m²
Fläche für die Landwirtschaft (60.1)	67.767 m ²		
Fläche für die Landwirtschaft (60.2)		16.037 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft (60.3)	6.996 m ²		
Fläche für die Landwirtschaft gesamt	74.763 m²	16.037 m²	-57.829 m²
Darstellung FNP gesamt:	90.800 m²	90.800 m²	0 m²

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Brockel und der Samtgemeinde Bothel durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Bothel, den 12.03.2025

gez.

D. Eberle

L.S.

Samtgemeindebürgermeister