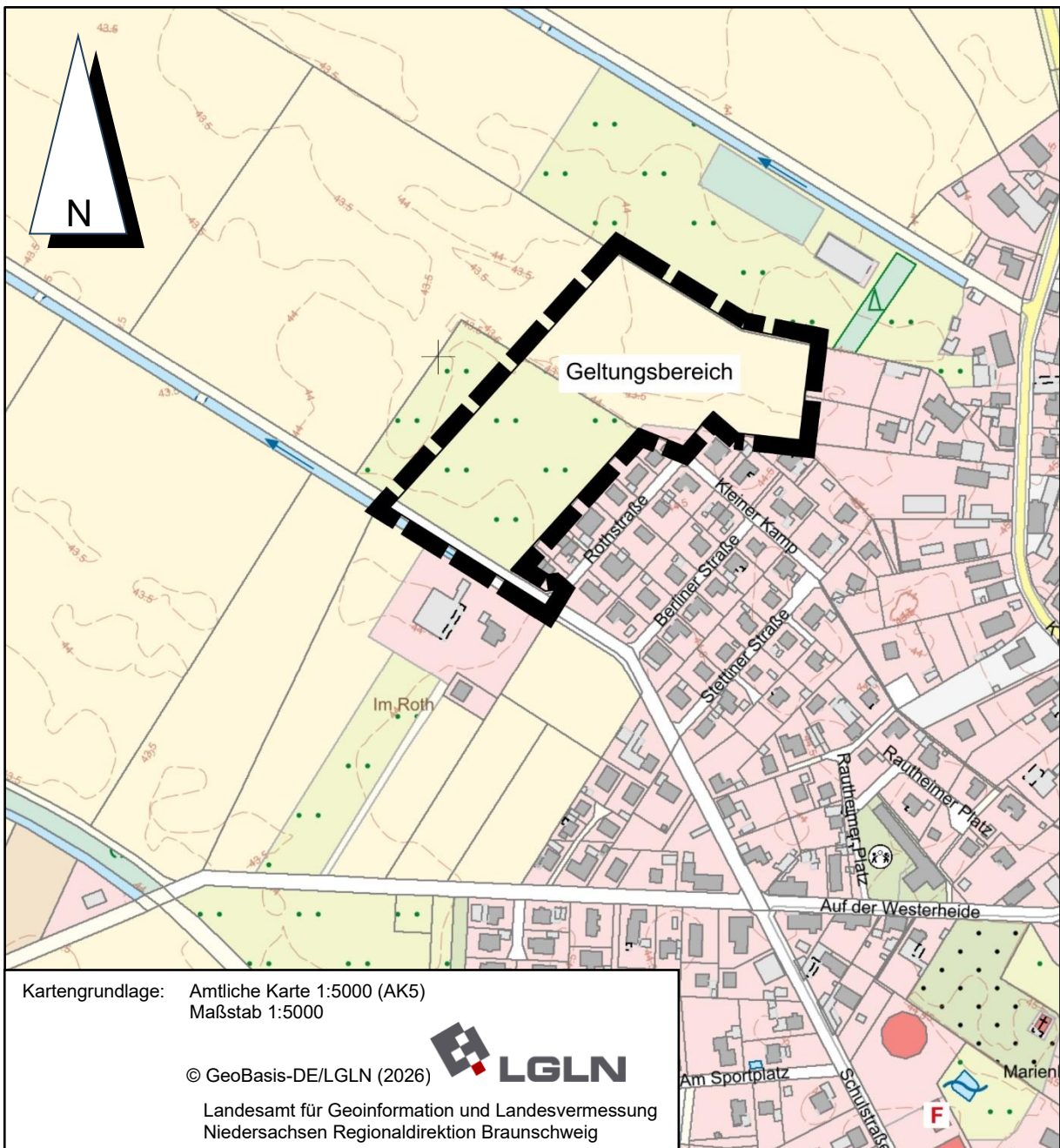


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
26.3.2026			

GEMEINDE BRÖCKEL  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
„RUSKAMP“



## Inhalt

1	Aufstellung des Bebauungsplanes	- 3 -
1.1	Aufstellungsbeschluss	- 3 -
1.2	Planbereich	- 3 -
2	Anlass der Planung (Planungserfordernis)	- 3 -
3	Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)	- 3 -
4	Planungsvorgaben	- 3 -
4.1	Raumordnung	- 3 -
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	- 4 -
4.3	Natur und Landschaft	- 4 -
5	Verbindliche Bauleitplanung	- 4 -
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 4 -
5.2	Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Baugrenzen	- 4 -
5.3	Verkehr	- 6 -
5.4	Grün	- 6 -
5.5	Immissionsschutz	- 6 -
6	Örtliche Bauvorschrift	- 6 -
7	Zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffende Maßnahmen	- 7 -
7.1	Altlasten und Bodenverunreinigungen	- 7 -
7.2	Bodenordnung	- 7 -
7.3	Ver- und Entsorgung	- 7 -
8	Städtebauliche Werte	- 7 -

## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Bröckel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ruskamp“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Norden Bröckels nordöstlich der Schulstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2 Anlass der Planung (Planungserfordernis)**

In der jüngeren Vergangenheit sind im Süden Bröckels die Baugebiete „Soltwisch“ und „Soltwisch Südost“ entwickelt worden; sie sind sehr schnell bebaut worden, so dass dort keine freien Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Um die weitere Entwicklung Bröckels als Wohnstandort zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

## **3 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Das Ziel der Planung besteht darin, entsprechend der 19. Änderung des Flächennutzungsplans eine weitere Wohnbaufläche in Bröckel anbieten zu können. Im Vorfeld dieser Planung liegen bereits Grundstücksanfragen von Bauinteressenten vor, die den entsprechenden Bedarf widerspiegeln. Durch die Planung soll eine maßvolle Erweiterung der bebauten Ortslage ermöglicht werden. Dabei soll durch entsprechende Festsetzungen eine Anpassung an die baulichen Strukturen Bröckels erreicht werden.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Raumordnung**

Grundsätzlich sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Neue Wohnbauflächen sind in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann laut Entwurf 2026 des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- gute Einbindung (mindestens vier Buspaare pro Tag) in das vorhandene ÖPNV-Liniennetz,
- ärztliche Grundversorgung,
- Grundschule/Kindertagesstätte und
- Lebensmittelgeschäft.

Diese Kriterien werden im Entwurf des RROP 2026 für Bröckel als gegeben festgestellt.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel, deren Mitgliedsgemeinde Böckel ist, stellt innerhalb seiner 19. Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt.

#### 4.3 Natur und Landschaft

Zu dieser Planung wird ein Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung darstellen wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben.

### 5 Verbindliche Bauleitplanung

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil sie aufgrund ihrer gegenüber Reinen Wohngebieten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten der Lage in einem ländlich geprägten Ort angemessen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt zum Ortsrand hin ab. Auf der der Ortslage zugewandten Seite der Erschließungsstraße wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, deren maximale Trauf- und Firsthöhe allerdings begrenzt wird, um zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden. Zum zukünftigen Ortsrand hin wird lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die aber in ihrer Höhenentwicklung nicht weiter begrenzt wird, um nicht weiter in die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherrn einzugreifen.

Die Höhe der Oberkante der jeweiligen Bodenplatten über der Verkehrsfläche muss ein Mindestmaß aufweisen, um Wassereintrag im Falle von Starkregen möglichst zu vermeiden. Dies trifft auch für notwendige Aufschüttungen des Geländes zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche zu.

#### 5.2 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Baugrenzen

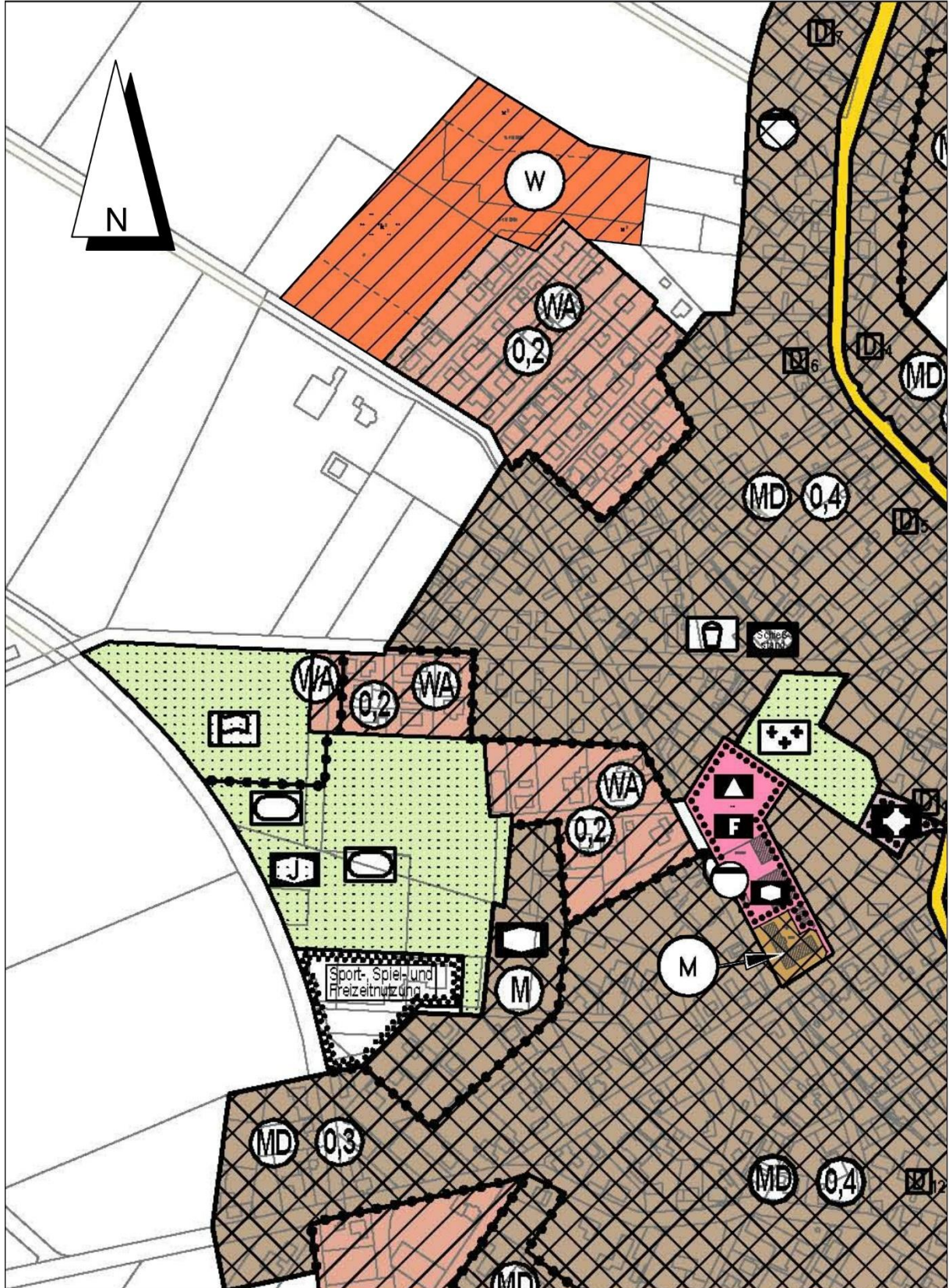
Es wird eine offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt, weil Hausgruppen der Lage am Ortsrand wie zu den südlich vorhandenen Gebäudestrukturen nicht angemessen wären.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus wird begrenzt, weil anderenfalls zu befürchten wäre, dass bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten die Verkehrsfläche den daraus entstehenden Verkehrs nicht mehr in ausreichender Weise aufnehmen könnte.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen können großzügig gehalten werden. Ihre Beschränkung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Mit Ausnahme von maximal 1,20 m hohen Einfriedungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die an Verkehrsflächen angrenzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Dadurch soll vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum beispielsweise durch bis zu 9 m lange Garagen entlang der Grundstücksgrenze „eingemauert“ und das Ortsbild dadurch beeinträchtigt werden könnte.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 19. Änderung, M 1 : 5.000



### 5.3 Verkehr

Der Planbereich wird verkehrlich durch eine Stichstraße von der Schulstraße aus erschlossen, die in einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt endet.

Die Schulstraße selbst wird in den Planbereich einbezogen, um die Grundlage für ihren Ausbau einschließlich eines einseitigen Fußweges bis zur Einmündung der Erschließungsstraße zu schaffen.

Durch den Ausschluss von Grundstücksein- und -ausfahrten an der Schulstraße sollen Konflikte zwischen dem Verkehr in und aus Richtung freier Feldmark und dem Wohngrundstücksverkehr vermieden werden.

Nach Norden hin wird eine Fläche für einen Fuß-/Radweg vorgesehen, der im Falle einer zukünftigen weiteren Wohnbauentwicklung nach Norden hin eine entsprechende Verbindung ermöglichen würde. Darüber hinaus kann dadurch eine zweite Erreichbarkeit des Baugebiets für den Notfall vorgehalten werden.

### 5.4 Grün

Zur freien Landschaft hin wird eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die eine Eingrünung des Ortsrandes zur angrenzenden freien Landschaft hin und damit im Zusammenhang mit den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift in der Lage des Baugebiets angemessenes Ortsbild sicherstellen soll.

Weitere Festsetzungen können sich noch aus dem zu erstellenden Umweltbericht ergeben, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt werden wird.

### 5.5 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind nicht zu erwarten.

Windenergieanlagen befinden sich in ausreichender Entfernung.

Hinweise darauf, dass benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen zu Immissionen führen könnten, die über das ortsübliche Maß hinausgehen, liegen nicht vor.

## 6 Örtliche Bauvorschrift

Für die Dachlandschaft als städtebaulich besonders weit in die freie Landschaft hinein wirkendes Gestaltungselement werden ein Bereich zulässiger Dachneigungen sowie auch zulässiger Dachfarben festgelegt. Damit soll innerhalb eines angemessenen Rahmens sichergestellt werden, dass zukünftige Gebäude an die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale angepasst werden. Bei Flachdächern und bei Dächern in ortsfremden Farben wäre dies nicht der Fall.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen werden bauliche Einfriedungen nur in transparenter Bauweise zugelassen, weil anderenfalls das Ziel eines begrünten Ortsrandes durch blickdichte Einfriedungen wie beispielsweise bis zu 2 m hohe genehmigungsfreie Mauern unterlaufen werden könnte.

## **7 Zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffende Maßnahmen**

### **7.1 Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet werde.

Im Übrigen liegen Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Planbereich nicht vor.

### **7.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Hierzu wird ein entsprechendes Konzept erstellt.

Im Süden des Planbereichs wird eine Fläche für eine Transformatorenstation und für ein Abwasserhebewerk vorgesehen.

Im öffentlichen Raum sind Abfallbereitstellungsplätze für die Grundstücke der Stichstraßen einzuplanen. Das wird bei der konkreten Aufteilung der Grundstücke entsprechend berücksichtigt Fläche.

## **8 Städtebauliche Werte**

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,3622 ha.

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,8152 ha
Verkehrsfläche	0,5422 ha
davon Fuß- und Radweg	0,0128 ha
Fläche für die Versorgung	0,0048 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15 mit Örtlicher Bauvorschrift

„Ruskamp "

vom bis einschließlich

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Bröckel beschlossen.

Bröckel, den

Siegel

Gemeindedirektor