

B-Plan Nr. 1 „An der Schule“

3. Änderung und Erweiterung

Plananlass

- ▶ Das bisherige Feuerwehrhaus der Gemeinde Brockel ist zu klein. Es wurde daher ein Anbau an das Bestandsgebäude oder ein Neubau geprüft
- ▶ Ergebnis nach Wirtschaftlichkeitsprüfung / politischer Diskussion: **Neubau!**
- ▶ Die Gemeinde Brockel stellt für den Neubau zwei Grundstücke (Flurstücke 53/34 und 53/37) gegenüber des jetzigen Standortes zur Verfügung
- ▶ Das Flurstück 53/34 befindet sich im B-Plan Gebiet Nr. 1 „An der Schule“
- ▶ Auf diesem Flurstück sind Baugrenzen festgesetzt, die der beabsichtigten Bebauung im Wege stehen. Das Baufenster kann nicht eingehalten werden
- ▶ Es wurde eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Baugrenze geprüft und eine entsprechende Korrespondenz mit dem Landkreis geführt. Die Überschreitung der Baugrenze sei Auffassung des Landkreises so erheblich, dass eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommt

Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Größe von 1.970 m²



Planablauf

- ▶ Der Rat der Gemeinde Brockel hat am 31.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 1 „An der Schule“ beschlossen
- ▶ Die Samtgemeinde übernimmt die Kosten für diese B-Plan-Änderung, da sie Trägerin des Feuerwesens und somit Bauherr des Feuerwehrhauses ist
- ▶ Den Auftrag für die Planungen hat das Planungsbüro MOR aus Rotenburg erhalten, das die vorliegenden Entwurfsunterlagen erstellt hat
- ▶ Heute:
Beschlussfassung über die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Verfahren nach § 13 a BauGB

- ▶ Das Verfahren kann nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden
- ▶ Vorteile:
 - ▶ Keine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 + 4 Abs. 1 BauGB notwendig
 - ▶ keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Und somit auch kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB
 - ▶ Keine Kompensationsmaßnahmen

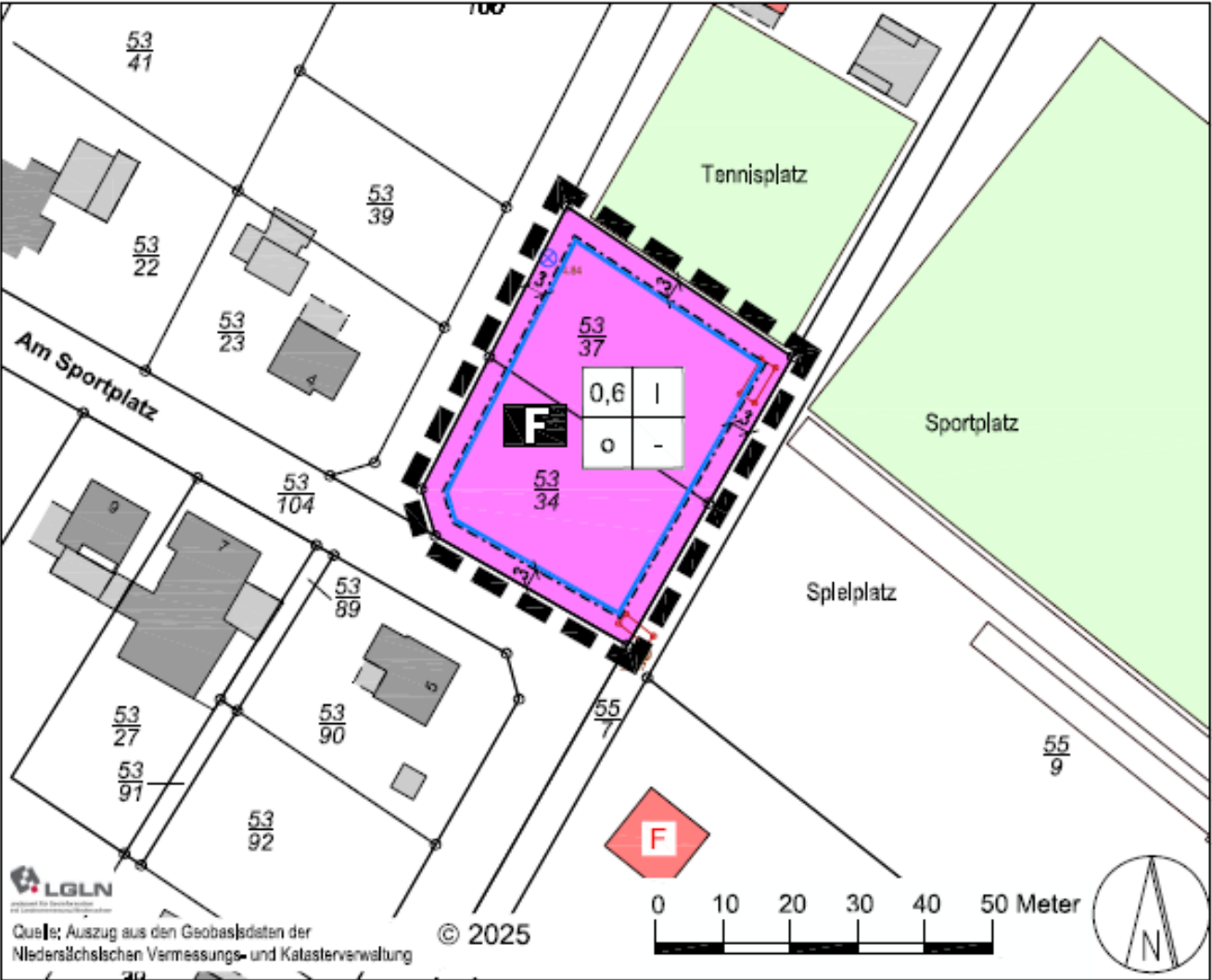
Festsetzungen im Plangebiet

- ▶ GRZ 0,6; eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 bleibt zulässig
- ▶ 1 Vollgeschoss, trotz der Höhe möglich (für das Obergeschoss wird nur eine Teilfläche des Hauses genutzt)
- ▶ Offene Bauweise, Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt
- ▶ Textliche Festsetzungen:
 - ▶ Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“, zulässig sind neben der Fahrzeughalle u.a. Sozialräume, Schulungsräume, Werkstätten, Stellplätze und Übungsplätze
 - ▶ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen gebaut werden
 - ▶ Die Zweckbestimmung ermöglicht der Ortsfeuerwehr eine bedarfsgerechte (bauliche) Nutzung des Plangebiets unter Berücksichtigung der sich stetig wandelnden Anforderungen an Feuerwehrhäuser

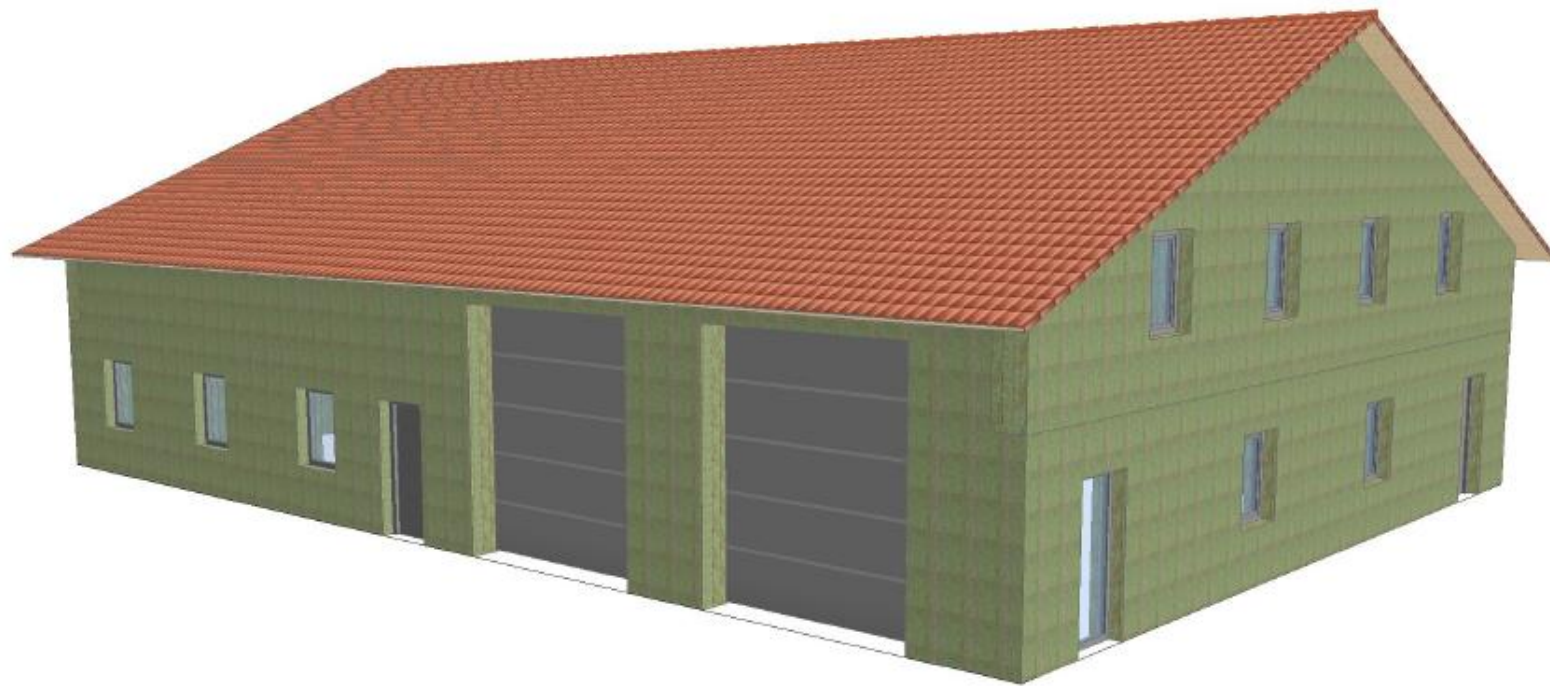
Festsetzungen im Plangebiet

- ▶ Auf grünordnerische Festsetzungen wird angesichts der Kleinteiligkeit der Fläche verzichtet. Das Grundstück befindet sich der Gemeinde Brockel. Der vorhandene Baumbestand soll möglichst erhalten bleiben.
- ▶ Das Plangebiet ist von zwei Seiten erschlossen. Die Stellplätze für die Feuerwehrmitglieder werden voraussichtlich über den von der Straße „Am Sportplatz“ abzweigenden Stichweg direkt angebunden. Die Erschließung der Alarmausfahrt erfolgt über eine direkte Zufahrt zur Straße „Am Sportplatz“.
- ▶ Laut Bodengutachten des Büros GeoService Schaffert, Verden kann das Regenwasser nicht auf dem Grundstück versickern. Die Entwässerung wird im Zuge der Bauantragsstellung geplant und ist mit z.B. Sickermulden denkbar.

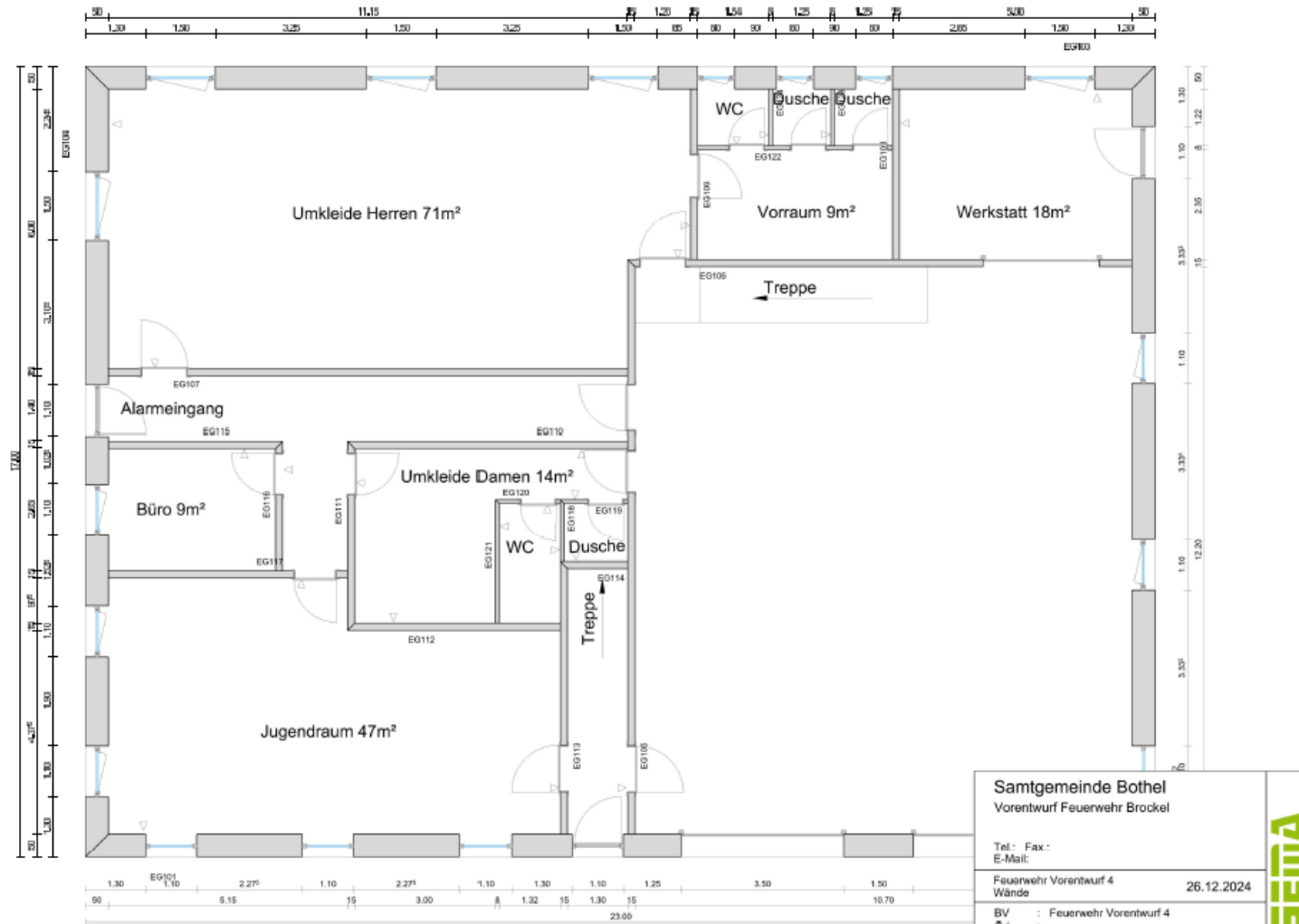
Entwurf der Planzeichnung



Das neue Feuerwehrhaus (Entwurf)



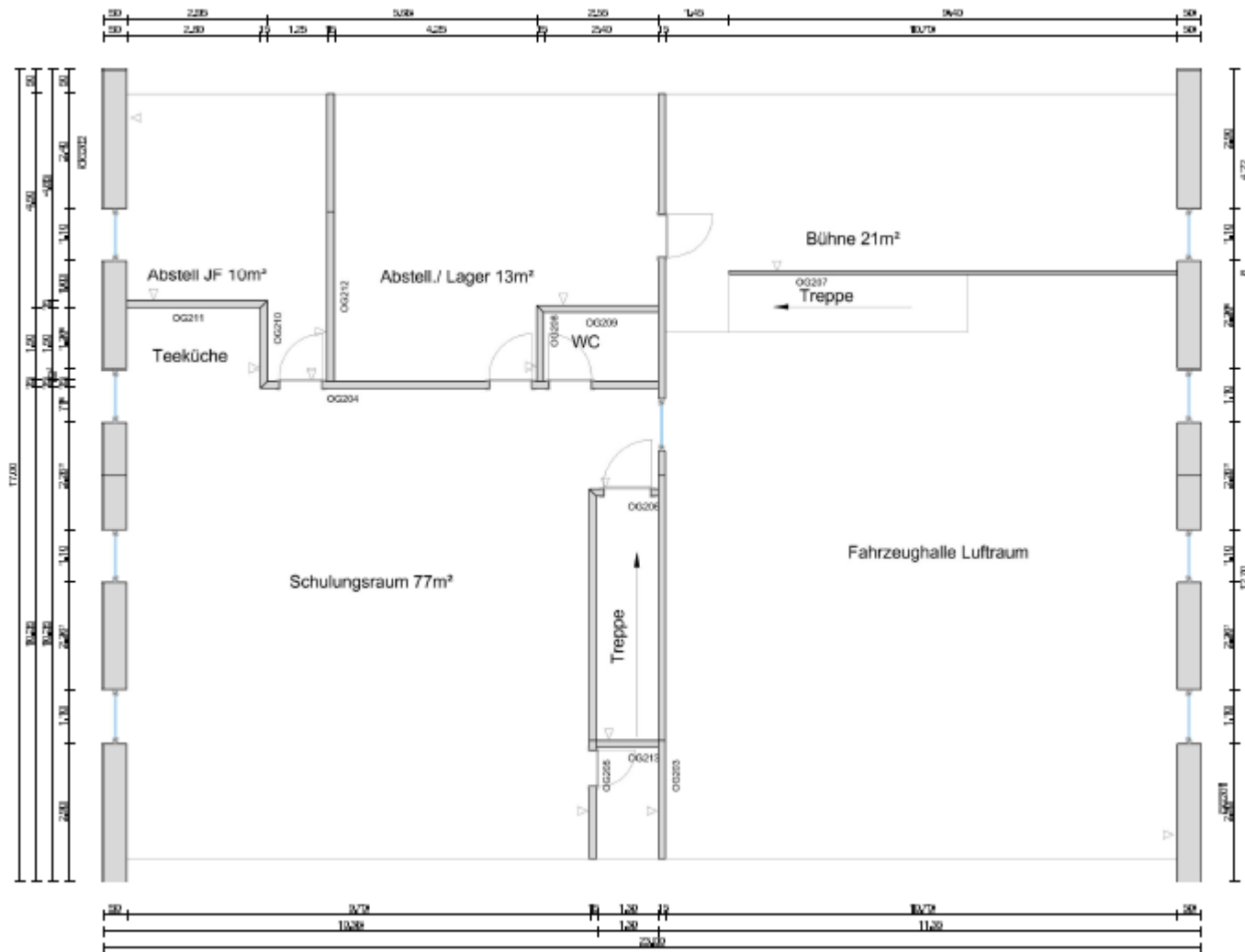
Grundriss Erdgeschoss



Samtgemeinde Bothel
 Vorentwurf Feuerwehr Brockel
 Tel- Fax :
 E-Mail:
 Feuerwehr Vorentwurf 4 26.12.2024
 Wände
 BV : Feuerwehr Vorentwurf 4
 Ort :
 Kunde :
 Bearb. : Holger
 M : 1 : 100



Grundriss Dachgeschoss



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!