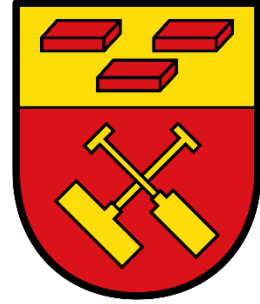


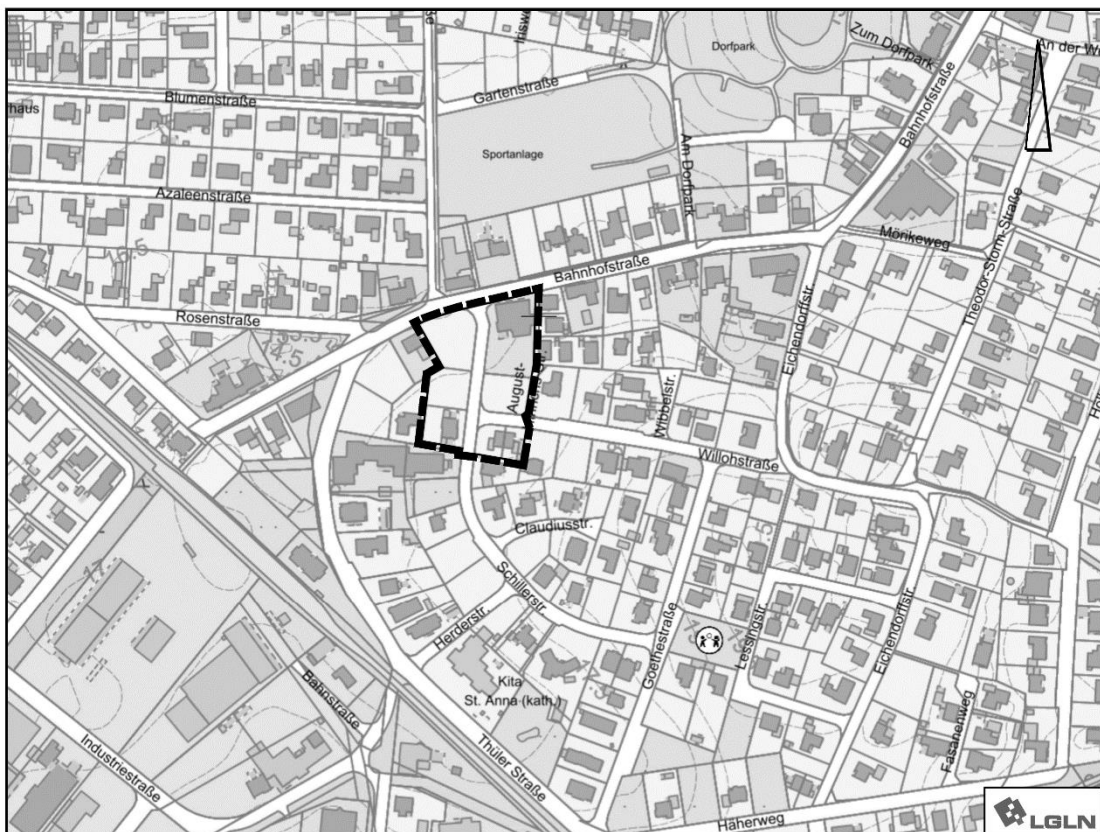
Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg



Bebauungsplan Nr. 13, 7. Änderung "Südwührde"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Urschrift

September 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft
für räumliche
Planung und
Forschung



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Einleitung	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	7
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	8
3.1 Relevante Abwägungsbelange.....	8
3.1.1 Raumordnerische Belange.....	8
3.1.2 Verkehrliche Belange.....	9
3.1.3 Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	10
3.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes.....	10
3.1.6 Belange von Natur und Landschaft.....	11
3.1.7 Klimaschutz.....	16
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	17
3.2.1 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	18
3.2.2 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	18
4. Inhalte des Bebauungsplanes	20
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	21
4.4 Mindestgrundstücksgrößen.....	21
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
4.6 Verkehrsflächen.....	22
4.7 Grünordnerische Maßnahmen.....	22
4.8 Örtliche Bauvorschriften.....	23
4.9 Hinweise.....	25
5. Ergänzende Angaben	27
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	27
5.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	27
Anhang: Übersicht/Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) 2021	28

Anlage:

NWP i.A. d. Gemeinde Bösel (Oktober 2021): Konzept zur Innenentwicklung / Nachverdichtung – Erläuterungstext. Stand Oktober 2021, Endfassung. Oldenburg, 22 S.

Gutachten:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2017): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg. Bericht. Hamburg, 123 S.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bösel hat die Absicht, durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen im Böseler Ortskern planungsrechtlich zu sichern und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Das Planungsbüro NWP hat im Auftrag der Gemeinde Bösel im Jahr 2021 ein Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) erarbeitet, das die Grundlage der kommunalen Bauleitplanung bildet. Dieses wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und politischen Vertretern entwickelt und im Oktober 2021 durch den Rat beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung wurde ein Bauantrag eingereicht, welcher den ausgearbeiteten Zielen des Dichtekonzeptes widerspricht. Das Dichtekonzept formuliert als Handlungsziel der zukünftigen kommunalen Innenentwicklung, dass Änderungsverfahren nur eingeleitet werden sollen, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht¹. Daher erfolgt anlassbezogen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Bösel. Der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass eine anlassbezogene Änderung der planungsrechtlichen Situation vorgenommen werden kann.

Durch die vor Ort angestellten Analysen der städtebaulichen Situation ergab sich bereits im Rahmen der Erstellung des Dichtekonzeptes ein akuter Handlungsbedarf zur planungsrechtlichen Steuerung in diesem Bereich. Dieser ergibt sich sowohl aus Überprägungstendenzen im Siedlungsbereich durch zu massiv wirkende Baukörper sowie aus Flächenressourcen, die durch eine Nachverdichtung besser genutzt werden könnten.

¹ s. NWP i.A. d. Gemeinde Bösel (Oktober 2021: 5): Konzept zur Innenentwicklung / Nachverdichtung – Erläuterungstext. Stand Oktober 2021, Endfassung. Oldenburg, 22 S.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde anlassbezogen aufgrund der vorhandenen Umbruchtendenzen durch stark nachverdichtende Bauanträge in diesem Bereich beschlossen. Der Geltungsbereich weist das städtebauliche Mindestmaß der zu steuernden Grundstücke auf. Eine Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 13 wäre für die vorliegende Problematik nicht zielführend gewesen und planungspragmatisch mit einem zu hohen Aufwand verbunden gewesen. So hätte eine Neuordnung der städtebaulichen Zielsetzungen für das gesamte Gebiet neben der Durchführung eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens auch die intensive Auseinandersetzung mit verschiedensten Anforderungen und Abwägungsbelangen im gesamten Gebiet erfordert, die für die Regelung des Problemschwerpunktes im jetzigen Geltungsbereich nicht erforderlich sind.

Die getroffene Abgrenzung ist in sich schlüssig, da der Geltungsbereich so knapp wie möglich um die betroffenen Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes (jetzt WA) gewählt wurde. Die planungsrechtliche Steuerung der Grundstücke nördlich (MI) ergibt sich ebenfalls aus dem Dichtekonzept, das entlang der „Bahnhofstraße“ die bedarfsgerechte Anpassung vorhandener Festsetzungen in den Bebauungsplänen als städtebauliches Ziel formuliert.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Bahnhofstraße“ in Bösel und erstreckt sich beidseitig der „Schillerstraße“, die die verkehrliche Anbindung des Gebietes sichert. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7.973 m². Das Plangebiet ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, im Norden mit bis zu drei Geschossen sowie untergeordneter Gewerbenutzung in den Gebäuden an der „Bahnhofstraße“.

In der Umgebung grenzen Wohngebiete mit aufgelockerter Siedlungsstruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Gartenbereichen sowie beidseitig entlang der „Bahnhofstraße“ gewerblichen Nutzungen an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

□ Landes-Raumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Cloppenburg hat 2015 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 2005 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

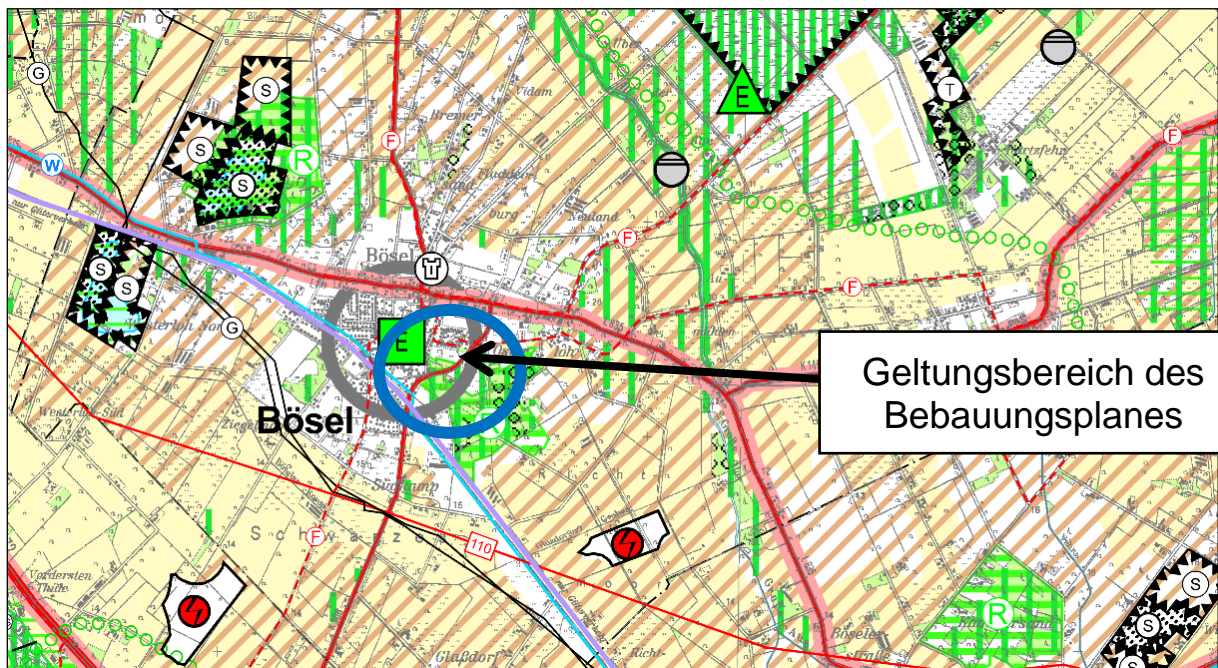


Abb.: Auszug aus dem RROP Cloppenburg (2005)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg ist Bösel als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Das RROP formuliert, dass die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden in einer Art und Weise erfolgen soll, die den besonderen gewachsenen Charakter erhält, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt und Fehlentwicklungen durch

geeignete Maßnahmen korrigiert (D 1.3.1 01). Bei Erweiterung der Ortschaften soll zunächst die Vervollständigung vorhandener Siedlungsflächen erfolgen, um eine „Kompaktheit“ gegenüber der freien Landschaft zu erzielen und Eingriffe in das Landschaftsbild abzumildern (D 1.3.1 02). Aus Gründen der sparsamen Inanspruchnahme des Raumes sowie der Kostenersparnis der öffentlichen Hand ist die Zusammenfassung von städtebaulichen Funktionsräumen sinnvoll und daher vorrangig anzustreben. Splittersiedlungen sind zu vermeiden (D 1.3.1 03).

□ Flächennutzungsplan

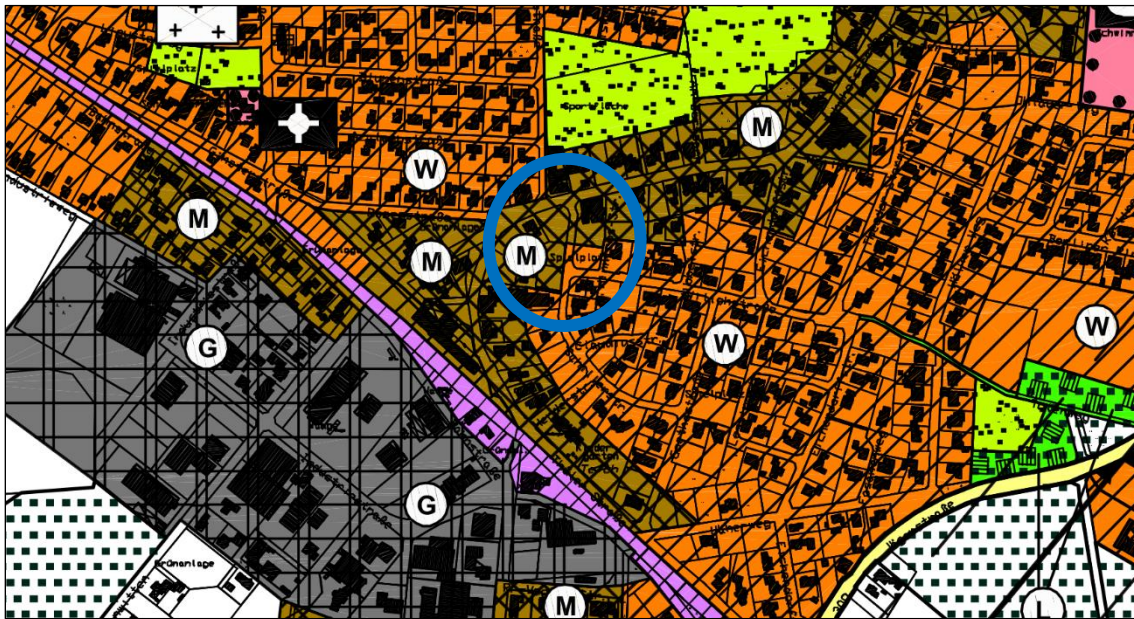


Abb.: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Bösel

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel werden für das Plangebiet sowie die Umgebung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da aufgrund kleinräumiger Abweichungen auf Einzelgrundstücken auch ohne eine Anpassung der Flächendarstellungen die städtebaulichen Ziele abgeleitet werden können. Die Entwicklung von Wohngebäuden ist auch auf gemischten Bauflächen möglich. Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2005 ermöglichen im Wesentlichen die Realisierung der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ vorhandenen Nutzungen und den mit deren Erhalt verbundenen Planungsziele.

□ Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan datiert aus dem Jahr 1977 und wurde mehrfach geändert. Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt derzeit die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ aus dem Jahr 1984. Diese setzte im Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung Mischgebiete entlang der „Bahnhofstraße“ sowie westlich und östlich der „Schillerstraße“ fest. Zulässig war eine II-geschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächen (GFZ) von 0,7. Im Süden und Osten

des Plangebietes wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) mit ebenfalls zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 13 „Südwürde“, 2. Änderung (1984)

und 5. Änderung (2018)

Mit der 3. Änderung wurden 1984 die Baugrenzen der Mischgebiete entlang der „Bahnhofstraße“ auf die bestehende Gebäudekante sowie entlang der „Schillerstraße“ auf 3 m zurückgenommen. An der gebietsinternen Kreuzung „Schillerstraße“ / „Willohstraße“ wurde ursprünglich eine Grünfläche für die Spielplatznutzung vorgehalten. Diese wurde im Lauf der Jahre erweitert und im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 in ein Mischgebiet überführt.

Im Zuge der 4. textlichen Änderung (2001) wurde die Nutzung der „Vergnügungsstätten“ in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Der weiter östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1A „Achtern Hoff“ aus dem Jahr 1967 trifft Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete mit identischen Dichtewerten.

□ Wohnraumversorgungskonzept 2017

Im Jahr 2017 wurde das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg² vorgelegt. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts wird für die Gemeinde Bösel seit den letzten Jahren eine steigende Entwicklung der Bevölkerungszahlen registriert.

Die Prognosedaten zeigen für die Gemeinde Bösel bis zum Jahr 2030 eine steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie eine positiv wachsende Haushaltsentwicklung. Aufgrund der Haushaltsentflechtung, d.h. der Verkleinerung einzelner Haushalte, wird der Anstieg der Haushaltszahlen insbesondere durch eine steigende Anzahl kleinerer Haushalte mit einer oder zwei Personen hervorgerufen.

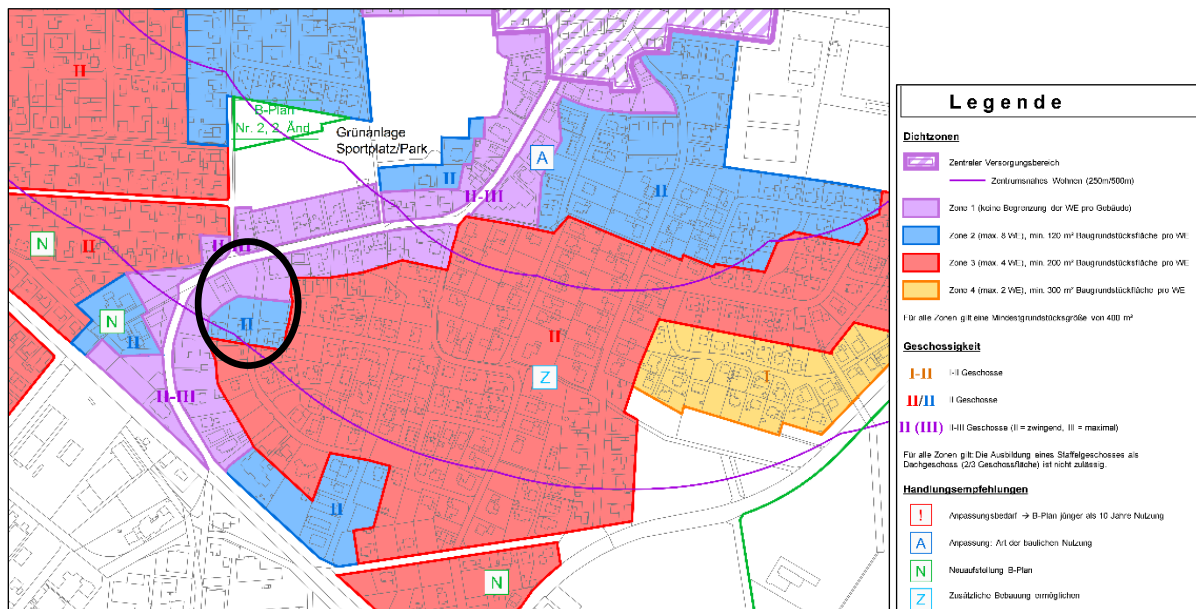
Bis zum Jahr 2030 wird somit ein Bedarf von über 300 Wohnungen in Bösel erwartet. Die Prognosedaten zeigen auch zukünftig einen steigenden Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Familien, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Zudem zeigt das Wohnraumversorgungskonzept einen deutlichen Anstieg der Altersgruppen der

² GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2017): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg. Bericht. Hamburg, 123 S.

über 65-Jährigen, sodass auch zukünftig eine steigende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum prognostiziert werden kann. Insgesamt gilt es, die bestehenden Engpässe in der Angebotsstruktur für einkommensschwächere Haushalte der kleineren Wohnungen für bis zu zwei Personen sowie für barrierefreie Wohnungen zu beheben und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet gerecht zu werden. Empfohlen wurde die Bereitstellung von Wohneinheiten zu rund einem Fünftel in Mehrparteienhäusern sowie die Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern.

□ Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) 2021

Um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum zu decken und Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde Bösel zu steuern, wurde im Jahr 2021 ein Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) mit der NWP Planungsgesellschaft mbH erarbeitet und durch den Rat der Gemeinde beschlossen. Dieses wurde auf Grundlage einer intensiven Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie den planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehender Bebauungspläne in Bösel sowie im Ortsteil Petersdorf in Abstimmung mit der Bevölkerung entwickelt. Mit diesem informellen Konzept soll eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht und gesteuert werden. Gleichzeitig sollen die Ergebnisse als Beratungsgrundlage u. a. für Bauvorhaben sowie für die Aufstellung und Anpassung von Bebauungsplänen dienen. Hierfür wurden die zukünftigen Ausnutzungsmöglichkeiten der städtebaulichen Dichtewerte (Gebietstypen, Geschossigkeiten) und zulässigen Wohneinheiten entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen in den Siedlungsbereichen festgelegt.



Aus der Karte zum Dichtekonzept im Hauptort Bösel ergeben sich für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 unterschiedliche Zonierungen. Das Plangebiet befindet sich am Übergang des 500 m-Radius für zentrumsnahes Wohnen.

- Entlang der „Bahnhofstraße“ (Zone 1/ violett) befinden sich ergänzende Funktionen zum Zentralen Versorgungsbereich mit hoher baulicher Dichte. Dort sind mindestens II- bis maximal III-geschossige Gebäude zulässig. Eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude erfolgt nicht.

- Die blauen Bereiche (Zone 2) befinden sich etwas zurückgesetzt der Hauptverkehrsachsen und weisen mittlere Dichten bzw. lediglich Verdichtungsansätze auf und lassen Gebäude mit II Vollgeschossen zu. Dort werden die Wohneinheiten begrenzt (max. 8 / Gebäude); je 120 m² Baugrundstücksfläche kann eine Wohneinheit realisiert werden.

Die mögliche Realisierung der maximal zulässigen Wohneinheiten mit entsprechenden Mindestflächen je Baugrundstück baut aufeinander auf bzw. kann sich gegenseitig begrenzen: Bsp.: lässt der Bebauungsplan für ein Baugrundstück vier Wohneinheiten – mit der Vorgabe mind. 200 m² / Wohneinheit – zu, verfügt aber über maximal 600 m² Baugrundstücksfläche, können lediglich drei Einheiten realisiert werden; die Vierte entfällt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde Bösel bestrebt, neuen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des zunehmenden Freiflächenverbrauchs hat die Gemeinde im Jahr 2021 ein Dichtekonzept erstellt, das die Nachverdichtungspotenziale im Hauptort sowie dem Ortsteil Petersdorf aufgezeigt hat. Orientiert an den Ergebnissen des Dichtemodells sollen mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von Wohnen im Siedlungsbereich entsprechend gesichert und die Nachverdichtung im Bestand erreicht werden.

In Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen entlang der „Bahnhofstraße“ werden die festgesetzten Mischgebiete aus den Ursprungsbebauungsplänen ebenso übernommen wie die Allgemeinen Wohngebiete im Süden des Geltungsbereiches. Die im mittleren Bereich des Plangebietes ehemals festgesetzten Mischgebiete auf den Einzelgrundstücken westlich und östlich der „Schillerstraße“ (u.a. ehem. Spielplatzfläche) wurden aufgrund der Einordnung in die nähere Umgebung (überwiegend Wohngebäude) in Allgemeine Wohngebiete überführt. Somit bilden diese einen Übergang von den verdichteten Strukturen an der Ortsdurchfahrt zu den zurückgesetzt gelegenen Einfamilien- und Doppelhausgebieten. In den städtebaulich dichteren Mischgebieten an der „Bahnhofstraße“ wurde die GRZ für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da die zulässige bebaubare Grundfläche im Planbereich mit 3.300 m² unter dem festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.372 m ²	x GRZ 0,4 = 1.348,8 m ²
Mischgebiete (MI)	3.252 m ²	x GRZ 0,6 = 1.951,2m ²
		= 3.300 m ²

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 7.973 m². Die derzeitigen Darstellungen von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel lassen im Wesentlichen eine entsprechende Entwicklung zu. Geringfügige Abweichungen durch die planungsrechtliche Anpassung von Einzelflächen entsprechen immer noch der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen und sind aus der gemischten Nutzung ableitbar.

Insgesamt entsprechen die getroffenen Abgrenzungen und Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ den Aussagen des Dichtekonzeptes und dem städtebaulichen sowie planerischen Bestand vor Ort. Sie sind Ausdruck der planerischen Steuerungswünsche der Gemeinde und tragen dazu bei, die beschlossenen Nachverdichtungsansätze in die verbindlichen Planungen der Gemeinde zu überführen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Für die Gemeinde Bösel werden keine spezifischen textlichen Aussagen im LROP getroffen. Jedoch sind im Sinne des LROP 2017 die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Bösel, entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)

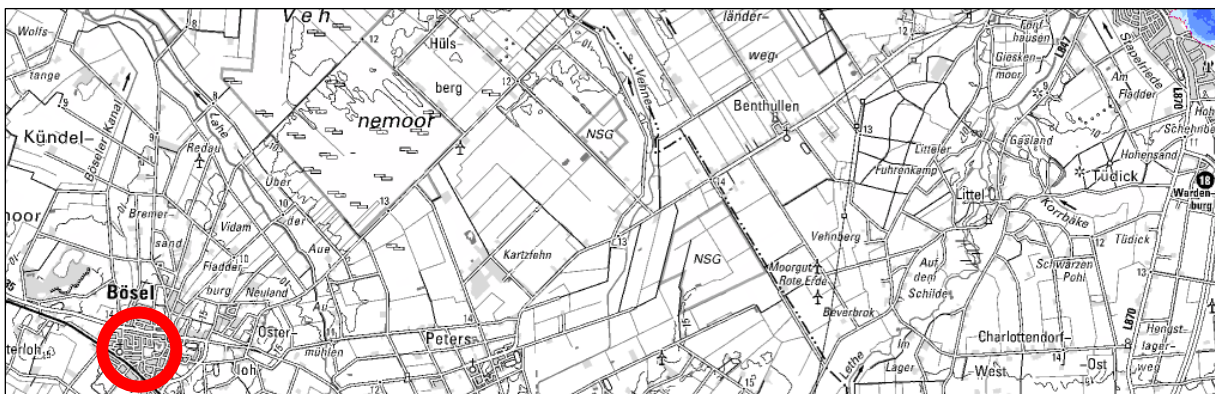


Abb.: Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb des Plangebietes

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten³ ergab, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) – 3) (HQ_{extrem}, HQ₁₀₀, HQ_{häufig}) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergeben sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien Betroffenheiten. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.1.2 Verkehrliche Belange

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung über die „Schillerstraße“, und bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz an die „Bahnhofstraße“ an. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereich im Hauptort der Gemeinde Bösel. Durch die städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Vorbereitung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtungspotenziale werden keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Plangebiet und in der Planumgebung erwartet. Ein entsprechender Stellplatznachweis für den ruhenden Verkehr muss auf den privaten Grundstücken geführt werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bösel Bahnhofstraße/Gartenstraße“ befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese wird von der Linie M04 (Friesoythe – Garrel) bedient.

Anschluss an überregionale Buslinien besteht rund 620 m nördlich an der „Friesoyther / Garreler Straße“ über die Linien 900 (Friesoythe – Cloppenburg), 917 (Bösel – Osterloh – Bösel), 918 (Wardenburg – Bösel) und M04 (s.o.) an der Haltestelle „Bösel Kath. Kirche“.

3.1.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

3 Niedersächsische Umweltkarten: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=432919.81&N=5874456.17&zoom=7&catalogNodes=&layers=Grenzen_der_Risikogebiete_HQhaeufig_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQ100_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQextrem_HWS,Wassertiefen_Kueste_HWextrem_HWS,Grundwasserkoerper_HWS,Landnutzung_Risikogebiete_HQhaeufig_HWS,Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS,Kuestengebiete_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQ100_HWS,Wassertiefe_Binnenland_HQhaeufig_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQextrem_HWS&layers_visibility=true,true,true,false,false,false,true,false,true,true,true (Zugriff: März 2022)

3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenwasser

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen etc.) sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht von einer zunehmenden Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Belange auszugehen.

➤ Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

➤ Brandschutz/Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Gemeinde Bösel obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 72 m³/h oder 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.

3.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und gemischte Strukturen entlang der nördlich gelegenen „Bahnhofstraße“ geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Schillerstraße“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Verkehrslärm

Von der nördlich des Plangebietes verlaufenden „Bahnhofstraße“ sind keine relevanten Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Von schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden generell gewahrt.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich im Zentrum der Gemeinde Bösel und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Eine Erfassung des Umweltzustandes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte anhand einer örtlichen Überprüfung im November 2021 und wird durch die Auswertung von aktuellen Luftbilddaufnahmen ergänzt.

Der Geltungsbereich stellt sich vorwiegend als verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau mit den dazugehörigen neuzeitlichen Ziergärten dar. Die Ziergärten sind vorwiegend als Scherrasenbereiche angelegt und teilweise durch Schnitthecken eingefasst. Weiterhin befinden sich mehrere prägende Einzelbäume (u. a. Eiche, Kastanie) innerhalb des Plangebietes. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche in mangelndem Pflegezustand, die sich im Süden als Trittrassen darstellt. Dieser Bereich wird teils als Parkplatz genutzt. Im Norden haben sich halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie Sukzessionsgebüsche etabliert. Im Nordwesten des Plangebietes befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung zwischen den bestehenden Gebäuden eine Baustelle. Hier waren kleinräumig halbruderale Gras- und Staudenfluren ausgeprägt. Das Plangebiet umfasst Abschnitte der Straßen Willohstraße und Schillerstraße.



Abbildung 1: Luftbild Geltungsbereich

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten Potentiale für gehölzgebundene, frei brütende Vogelarten. Innerhalb der Altbäume (Brusthöhendurchmesser (BHD) > 30 cm) können auch vereinzelte Potentiale für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Tagesverstecke von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Weiterhin können einzelne Potentiale für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten am Gebäudebestand im Plangebiet bestehen. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Allgemein ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen anthropogenen Nutzung vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Eine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet wird der Bodenregion Geest zugeordnet; als Bodentyp steht Mittlerer Podsol an.⁴ Versiegelungen bestehen im Bereich der Erschließungsstraßen, sowie der Bestandsgebäude und der zugehörigen Zufahrten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen >150–200 mm/a im Süden und >200–250 mm/a im Norden.⁵ Das Lokalklima im Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung geprägt. Den vorhandenen Gehölzen ist eine ausgleichende Klimawirkung zuzuordnen. Die Ziergärten und sonstigen Grünstrukturen besitzen zudem eine wichtige Versickerungsfunktion für anfallendes Niederschlagswasser.

Das Ortsbild ist durch die Bestandsbebauung geprägt. Diese umfasst im Nordosten Neubauten von Mehrfamilien- und Doppelhäusern. Entlang der nördlich gelegenen Bahnhofstraße sind zudem einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Grünfläche im Zentrum des Änderungsbereiches besitzt durch eine mangelnde Erschließung keine Erholungsfunktion, sodass sich im Norden Ruderal- und Gebüschstrukturen aufgrund ausgesetzter Pflege etablieren konnten. Dennoch ist der Fläche eine auflockernde Funktion im Siedlungszusammenhang und den vorhandenen Einzelbäumen eine ortsbildprägende Funktion zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Zur Prüfung der Auswirkungen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 erfolgt nachstehend eine Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestandes und der Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan datiert aus dem Jahr 1977 und wurde mehrfach geändert. Für das Plangebiet gilt derzeit vorwiegend die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ aus dem Jahr 1984. Diese setzte im Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung Mischgebiete entlang der „Bahnhofstraße“ sowie westlich und östlich der „Schillerstraße“ fest. Zulässig war eine II-geschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächen (GFZ) von 0,7. Im Süden und Osten des Plangebietes wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) mit ebenfalls zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Mit der 3. Änderung wurden 1984 die Baugrenzen der Mischgebiete entlang der „Bahnhofstraße“ auf die bestehende Gebäudekante sowie entlang der „Schillerstraße“ auf 3 m zurückgenommen. An der gebietsinternen Kreuzung „Schillerstraße“ / „Willohstraße“ wurde ursprünglich eine Grünfläche für die Spielplatznutzung vorgehalten. Diese wurde im Lauf der Jahre erweitert und im Zuge

4 NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

5 NIBIS® Kartenserver (2022): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 in ein Mischgebiet überführt. Im Zuge der 4. textlichen Änderung (2001) wurde die Nutzung der „Vergnügungsstätten“ in den Mischgebieten ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ ergibt sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Versiegelung von 60 %.

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden im Süden des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und im Norden Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Weiterhin werden die Bestandstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand sowie den Vorgaben aus dem Dichtekonzept (s. Kap. 4.2). In den Mischgebieten sind maximal III-geschossige Gebäude zulässig, II Vollgeschosse sind mindestens zu errichten.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 in den Mischgebieten wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrads um 20 % gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand innerhalb dieser Gebiete ermöglicht. Dies entspricht einer zusätzlich zulässigen Neuversiegelung von rd. 650 m². Gleichzeitig wird mit der Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse in den Mischgebieten eine höhere bauliche Nutzung der Flächen ermöglicht. Sowohl in den Mischgebieten als auch in den allgemeinen Wohngebieten wird die Geschossflächenzahl erhöht.

Als Vermeidungsmaßnahme für Natur und Landschaft werden in Abhängigkeit von der Größe der neuversiegelten Grundstücksflächen Pflanzungen von standortgerechten Obst- oder Laubbäumen festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin werden Höhenbegrenzungen in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

Trotz der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich durch die Erhöhung der zulässigen Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung des Schutzgutes Fläche und Boden. Auf versiegelten Flächen kann der Boden seine elementaren Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Von den Neuversiegelungen sind kleinräumig vorwiegend geringwertige Biotoptypen wie zum Beispiel Scherrasenbereiche betroffen. Diese stehen anschließend nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu werten. Durch die zulässigen Neuversiegelungen und die Erhöhung der baulichen Dichte können sich kleinräumige Änderungen des Lokalklimas, u. a. durch die schnellere Erwärmung über versiegelten Flächen ergeben. Zudem ist mit kleinräumigen Änderungen des Ortsbildes durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten und der Erhöhung der Geschossflächenzahl in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten zu rechnen, die zu einer Erhöhung des Grads der baulichen Nutzung im Plangebiet beitragen. Großräumige Änderungen des Landschaftsbildes zeichnen sich nicht ab.

Im Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Natura 2000

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerkes ausgeprägt. In einer Entfernung von mehr als 3 km östlich des Plangebietes liegt

das FFH-Gebiet „Lahe“ (DE2912-331). Das Gebiet umfasst den Lauf der Lahe von Bösel bis zur Mündung in den Küstenkanal. Als wertgebende Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie ist das Flussneunaue zu nennen. Das Gebiet ist der Verbesserung der Repräsentanz von Lebensräumen des Flussneunaues im Naturraum Ostfriesische Geest gewidmet.⁶

Da das Natura 2000-Gebiet sich räumlich auf den Lauf der Lahe beschränkt und primär dem Schutz des Flussneunaues dient, werden keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Gebietes abgeleitet.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

- Naturschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Lahe“ ist als gleichnamiges Naturschutzgebiet (NSG WE 00288) gesichert. Östlich der Lahe liegt das Vehnemoor. Teilbereiche des Vehnemoores sind als Naturschutzgebiet „Vehnemoor“ (NSG WE 00270) geschützt.

Beeinträchtigungen der Naturschutzgebiete werden aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und des geringen Wirkradius der Planung nicht abgeleitet.

- Landschaftsschutzgebiete

In einer Entfernung von rd. 250 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Totenweg in Bösel“ (LSG CLP 00021). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst Relikte eines Hohlweges mit alten Eichen und randlichen Wällen.

Mit Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet ist nicht zu rechnen, da der Schutzzweck sich ausschließlich auf die im Schutzgebiet ausgebildeten Strukturen beschränkt. Weiterhin besteht zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet bereits Bebauung mit abschirmender Wirkung, sodass davon auszugehen ist, dass das Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Wirkbereiches der Planung liegt.

Weitere Schutzgebiete oder naturschutzrechtlich geschützte Objekte sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ausgeprägt.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Relevante Arten / Situation im Plangebiet

Anhand der im Plangebiet ausgeprägten Habitatstrukturen wird das Potential für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgeschätzt.

6 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2022): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau#> (April 2022)

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten Potentiale für gehölzgebundene, frei brütende Vogelarten. Innerhalb der Altbäume (BHD > 30 cm) können vereinzelte Potentiale für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Tagesverstecke von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Weiterhin können einzelne Potentiale für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten am Gebäudebestand im Plangebiet bestehen. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Allgemein ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen anthropogenen Nutzung vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein kann es bei einer Baufeldfreimachung, bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen oder Einzelbäumen, sowie beim Abriss oder Umbau von Bestandsgebäuden zur Schädigung oder Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen.

Die Betroffenheit von Vögeln und von Quartiersqualitäten für Fledermäusen kann grundsätzlich vermieden werden, indem eventuelle Baufeldfreimachungen, Gehölzbeseitigungen und der Abriss bzw. Umbau von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung, sollte vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden mit Eignung für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten und der Fällung von Altbäumen (> 30 cm BHD) durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen) möglich. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet von Bösel ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storch-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für potenziell betroffene Brutstätten gehölzgebundener Arten sind in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Habitate vorhanden (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen), die als Ausweichmöglichkeiten dienen können.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor einer Fällung von Gehölzen und dem Abriss oder Umbau von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden und Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. einem Gebäudeabbriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg von 1998 trifft keine konkreten Maßnahmen für das Siedlungsgebiet von Bösel.

3.1.7 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr

2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen. Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ wird die Ausnutzung der Grundstücke mit Wohn- bzw. Mischgebietstypischen Dichtewerten für Nachverdichtungen planungsrechtlich vorbereitet. Somit wird die Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbebauung an anderer Stelle vermieden. Um dennoch eine größtmögliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimaschutzes sowie zur Klimaanpassung zu erreichen, wird die Eingrünung der Grundstücke mit heimischen Bäumen entsprechend der Grundstücksgröße vorgegeben. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, berücksichtigt werden. Die baulichen Anpassungen erfolgen somit auf hohem technischen Niveau, eine effiziente und langlebige Nutzung wird gewährleistet.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB konnte von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch war mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereiches im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens haben die Unterlagen unmittelbar nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

3.2.1 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge des Verfahrens der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine private Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben:

3.2.2 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Zuge der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ vorgebracht.

Landkreis Cloppenburg

- Wasserwirtschaft: Hinweis, alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, wird zur Kenntnis genommen.
- Verkehrlenkung und -sicherung: Keine Bedenken, sofern das Sichtdreieck an der Einmündung Schillerstraße / Willlohstraße entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) berücksichtigt wird. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Größe des Sichtdreieckes ergibt sich aus der Fachregelung unmittelbar und ist ohnehin nur als nachrichtliche Übernahme Bestandteil der Planung.
- Brandschutz: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Bauausführung beachtet. Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen. Vom Grundsatz her ist ein Anschluss des Plangebietes an die Wasserversorgung gegeben. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Der Hinweis, dass die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen und umzusetzen seien, wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Baugenehmigung berücksichtigt. Der Bebauungsplan beschreibt als Angebotsbebauungsplan kein konkretes Vorhaben und kann somit keine Vorgaben zu den Feuerwehraufstellflächen machen bzw. festsetzen

- Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO- NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Hinweis, dass sich in der Nähe des Plangebietes sich ein Jettieffflugkorridor befindet, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, hat für die Bauleitplanung keine Relevanz. Die Planhinweise wurden diesbezüglich redaktionell ergänzt.

LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Hinweis, auf den allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel, wurde zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass im Plangebiet Kampfmittelfunde zu erwarten wären. Daher wurde von einer Luftbildauswertung abgesehen. Die Planunterlagen wurden um den allgemeinen Hinweis zu Kampfmitteln ergänzt.

Von Seiten der **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde** wurden keine Bedenken vorgebracht.

Wasser- und Bodenverband, Friesoyther Wasseracht

Der Hinweis, dass die Oberflächenentwässerung mittels Versickerungsanlagen erfolgen soll, welche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind (Begründung, Seite 10) sowie dass diese Vorgabe als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sei, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Grundsatz der Versickerung vor Ableitung des Oberflächenwassers ist aus dem Wasserhaushaltsgesetz ableitbar. Sofern es die Baugrundverhältnisse ermöglichen, soll das Oberflächenwasser über geeignete Sickervorrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenwasserentsorgung bzw. Ableitung ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Da mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes keine wesentlichen neuen Bauflächen generiert werden, wird diesbezüglich nicht mit einer Verschärfung des Wasserregimes zu rechnen sein. Eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen erfolgte nicht.

Die Leitungsträger **EWE Netz GmbH** und **OOWV** wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf den Umgang mit Versorgungsleitungen.

OOWV

Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Hauptversorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen und somit ein Zugriffsrecht besteht. Die Ausführungen zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Ver- und Entsorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird diesbezüglich als erschlossen angesehen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Unter Berücksichtigung der formulierten städtebaulichen Ziele werden für das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden wäre ein Großteil der vorgenannten Nutzungen mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich.

Mischgebiete (MI)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die innerhalb der Mischgebiete (MI) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zudem werden innerhalb der Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur in den Allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den städtebaulich dichteren Mischgebieten MI gilt eine GRZ von 0,6. Diese wurde für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Im Plangebiet wird eine GFZ von 1,0 in den Mischgebieten MI und von 0,8 in den Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzt. Zusätzlich wird die bauliche Höhenentwicklung über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am Gebäudebestand sowie den Vorgaben aus dem Dichtekonzept 2021:

- Entlang der „Bahnhofstraße“ (Zone 1/ violett) befinden sich in den festgesetzten Mischgebieten ergänzende Funktionen zum Zentralen Versorgungsbereich mit hoher Dichte. Dort sind maximal III-geschossige Gebäude zulässig, II Vollgeschosse sind mindestens zu errichten.
- Der südliche Bereich des Geltungsbereiches (Zone 2 / blau) weist mittlere Dichten bzw. Verdichtungsansätze auf und lässt Gebäude mit II Vollgeschossen zu.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen als Höchstmaße festgesetzt:

- In den Mischgebieten MI gilt die maximale Firsthöhe von 14,5 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA von 11,5 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer und wird festgesetzt, um eine einheitliche Bauhöhe im Gebiet zu erreichen und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper zu gewährleisten. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.
- In den Mischgebieten MI gilt die maximale Traufhöhe von 7,5 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA von 6,5 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
- Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Zu messen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der anliegenden Straßenverkehrsfläche.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 50 m. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 NBauO sind einzuhalten.

Der Abstand der Baugrenzen wurde aus den Ursprungsplänen mit 3 bis 5 m bzw. im Einfahrtsbereich der Kreuzung „Schillerstraße“ / „Bahnhofstraße“ zur besseren Einsehbarkeit mit 8 m übernommen und festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen unzulässig, um die Straßeneinsicht von sichtversperrender Bebauung freizuhalten. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt.

4.4 Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² im Plangebiet sowie in allen im Dichtekonzept beschriebenen Zonen nicht unterschritten werden.

Somit soll eine angemessene Gestaltung der Baugrundstücke erhalten bleiben und eine zu dichte Bebauung auf den einzelnen Grundstücken vermieden werden. Zudem kann insbesondere bei Teilung von Grundstücksflächen zur Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche eine ausreichende Größe gewährleistet werden.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt, um ortstypische Wohnungsstrukturen zu sichern und mögliche Verkehrsbelastungen durch Anliegerverkehre zu begrenzen. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie den Vorgaben aus dem Dichtekonzept.

- Der südliche Bereich des Geltungsbereiches (Zone 2 / blau) weist mittlere Dichten bzw. Verdichtungsansätze auf und lässt Gebäude mit II Vollgeschossen zu. Dort werden die Wohneinheiten begrenzt (max. 8 / Gebäude); je 120 m² Baugrundstücksfläche kann eine Wohneinheit realisiert werden.

4.6 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die „Schillerstraße“ verbindet als Haupterschließungsstraße des Gebietes die „Bahnhofstraße“ mit den innergebietlichen Straßenzügen der „Willohstraße“. Die Straßenparzellen werden bestandsorientiert festgesetzt.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Gebietes sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>	Großbaum
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	kleiner Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Bösel möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Südwürde“ der Gemeinde Bösel festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.

Dachform

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports und überdachten Einstellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Es werden Vorgaben zur Dachneigung formuliert. Diese soll sich an der Gestaltung der umgebenden Gebäude orientieren, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Staffelgeschoss

Im Plangebiet ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (2/3 der Geschossfläche) i.S.v. § 2 (7) NBauO nicht zulässig.

Diese Vorgabe gilt grundsätzlich für alle Zonen des Dichtekonzeptes bzw. das gesamte Plangebiet. Staffelgeschosse sollen nicht als „Dachgeschosse“ errichtet werden, da durch unverhältnismäßig höher ausgeprägte Gebäude nachbarschaftliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust von Wohnqualitäten ausgelöst werden können (Privatsphäre, Lichtverhältnisse etc.). Bei zulässigen zwei Vollgeschossen darf das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein (= 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss).

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnithecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Transparente Holzzäune und Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garagenzufahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

Es wird festgeschrieben, zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen ausschließlich Einfriedungen aus lebenden standortgerechten Hecken/Gehölzen vorzunehmen. Zaunanlagen sind in Form von überwiegend durchsichtigen Zaunanlagen nur in Kombination mit lebenden standortgerechten Hecken/Gehölzen zulässig. Damit soll die Straßenflucht einheitlich gestaltet werden. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen trägt zur Einsehbarkeit des Straßenraumes bei.

Sichtdreiecke

Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten.

Diese Vorgaben dienen der gesicherten Einsehbarkeit von Zufahrts- und Kreuzungsbereichen in der Planumgebung.

Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (1,5 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Um eine adäquate Versorgung der Anwohner mit Stellplätzen zu gewährleisten, wird pro Wohneinheit die Errichtung von 1,5 Einstellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgegeben.

Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksflächen der Vorgartenbereiche dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang. Aus ökologischen Gründen soll die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten vermieden werden. Gerade in Allgemeinen Wohngebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Generell wird auch auf Grundlage des Klimawandels und auch des bekannten Artensterbens von Insekten empfohlen, eine möglichst nachhaltige und naturnahe Gartengestaltung vorzunehmen.

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

4.9 Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung

zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

6. Fluglärm

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	7.973 m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.372 m ²
Mischgebiete (MI)	3.252 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.349 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	mittels Umlaufbeschluss gem. § 182 KomVG
Ortsübliche Bekanntmachung	20.03.2022
Beschluss über die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	mittels Umlaufbeschluss gem. § 182 KomVG
Ortsübliche Bekanntmachung	29.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	06.05.2022 – 06.06.2022
Beschluss über den erneuten Entwurf und die erneute Öffentliche Auslegung durch den VA	22.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	24.06.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB	04.07.2022 – 09.08.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	07.09.2022

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 13 „Südwührde“, 7. Änderung als Anlage beige-fügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13,
7. Änd.

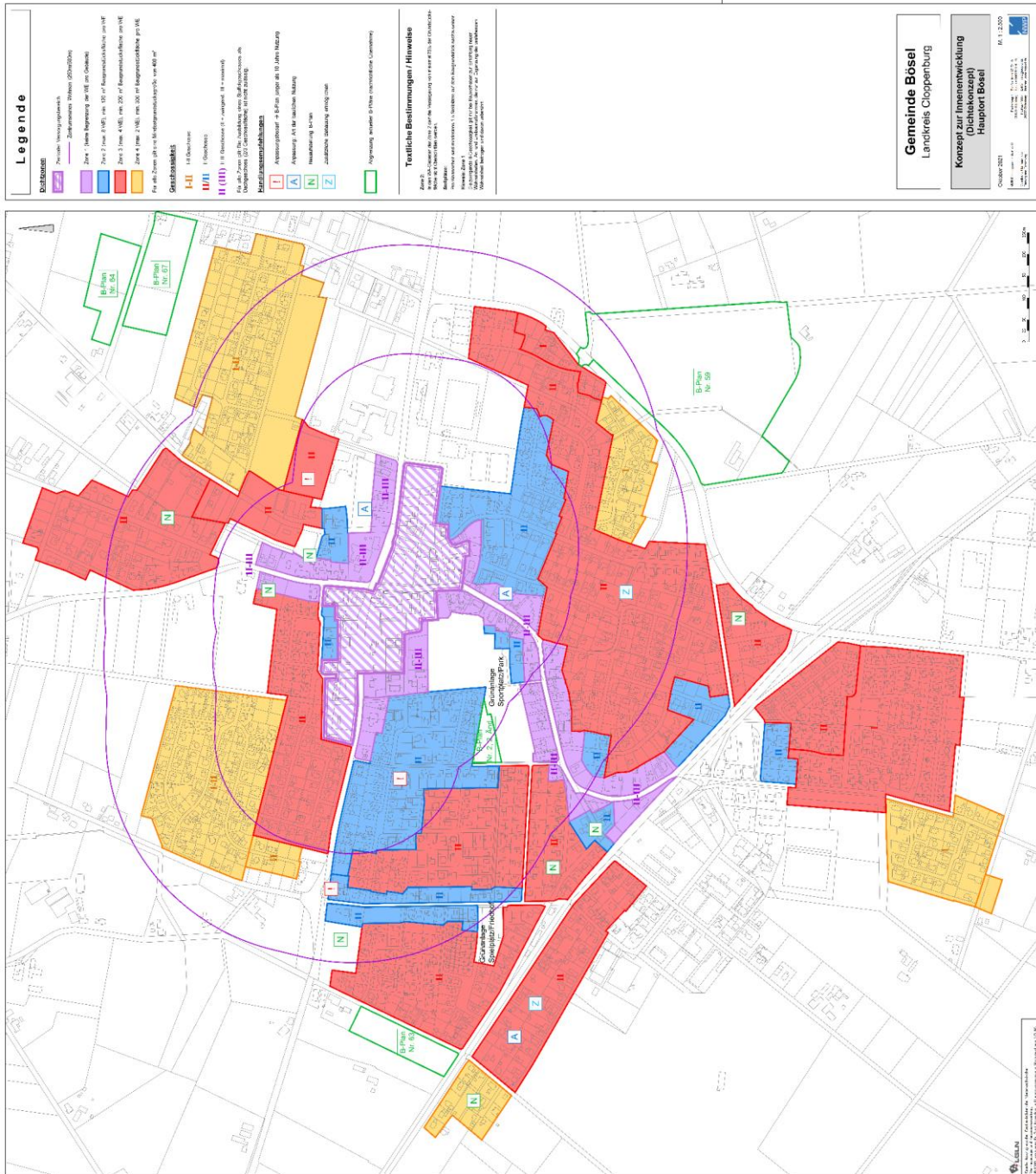


NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Bösel, den

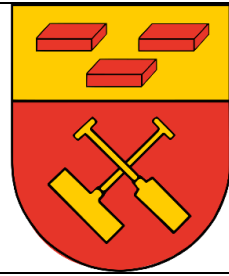
Bürgermeister

Anhang: Übersicht/Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) 2021



Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH (Oktober 2021)

Gemeinde Bösel
Landkreis Cloppenburg



**Konzept zur
Innenentwicklung / Nachverdichtung**
Hauptort Bösel
Ortsteil Petersdorf

Erläuterungstext
Stand Oktober 2021
Endfassung

Oktober 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALT:

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM.....	5
2.1	Auswertung der Bebauungspläne	5
2.2	Örtliche Bestandsaufnahme.....	9
2.3	Bewertung Planungsrecht, Lagequalität und realer Bestand.....	10
2.4	Ermittlung zentraler Wohnlagen in Bösel	13
3.	ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG	13
3.1	Hauptort Bösel: Verdichtungszone und Plankonzept	14
3.2	Petersdorf: Verdichtungszone und Plankonzept	17
3.3	Sonstige Bestimmungen	18
4.	ERKENNTNISSE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG	19
5.	FAZIT UND AUSBLICK	21

ANLAGE:

- **Hauptort Bösel**
 - Karte 1a: Alter der Bebauungspläne
 - Karte 2a: Auswertung der Bebauungspläne
 - Karte 3a: Bestandsanalyse
 - Karte 4: Handlungsbedarfe
 - Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) Hauptort Bösel
- **Ortsteil Petersdorf**
 - Karte 1b: Alter der Bebauungspläne
 - Karte 2b: Auswertung der Bebauungspläne
 - Karte 3b: Bestandsanalyse
 - Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) Petersdorf

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Hauptort Bösel gibt es viele Bebauungspläne aus den 1970er/1980er Jahren. Diese ermöglichen auf meist großen Grundstücken eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer weitreichenden Versiegelung (z.B. für Wege, Stellplätze). Tatsächlich gebaut wurden aber entsprechend der damaligen Zielsetzung zumeist eingeschossige Einfamilienhäuser auf aus heutiger Sicht großen Grundstücken. Da aufgrund des Generationswechsels zunehmend Grundstücke in den älteren Siedlungsgebieten verkauft werden, nutzen die neuen Bauherren (Investoren) die bestehenden (alten) Baurechte aus, um Mehrfamilienhäuser zu bauen. Diese Mehrfamilienhäuser werden zumeist mit mehr als sechs Wohneinheiten errichtet und erscheinen oftmals dreigeschossig (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Innerhalb des älteren Einfamilienhausbestandes wirken sie fremd. Diese Entwicklung führt zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten, da sich die massiven Baukörper nicht in die Einfamilienhausstruktur einpassen sowie beliebig und punktuell verläuft. Diese Tendenz war auch Anlass diese Prozesse zukünftig steuern zu wollen.

Zudem ist nach den Vorgaben der Bundesregierung der Flächenverbrauch zu reduzieren und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.¹ Nach Maßgabe dieses Gesetzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies geht nur durch das Ausnutzen der vorhandenen Baulücken und einer angemessenen Nachverdichtung. Darüber hinaus gestaltet es sich für die Gemeinde Bösel immer schwieriger adäquate Flächen für eine geordnete, sinnvolle Siedlungsentwicklung zu erwerben.

Der Begriff Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung durch eine Nachverdichtung in Form von:

	<p>Nutzen vorhandener Baulücken (nicht bebaute, freie Grundstücke)</p>
---	--

¹ Vgl. § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

	<p>Verdichtung: Rückwärtige und/oder zusätzliche Bebauung auf freien, großen Grundstücken</p>
	<p>Aufstockung/Anbau oder Ersatzbebauung = Abriss und anschließender Neubau</p>

Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Innenentwicklung/Nachverdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und infrastrukturell ausgestattet sind. In zentrumsnahen Lagen sind in der Gemeinde Bösel bereits Verdichtungsansätze zu erkennen, die zwangsläufig zu kompakteren Siedlungsstrukturen führen. Diese Neubaumaßnahmen in Form von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern haben jedoch zum Teil gezeigt, dass eine Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und nachbarschaftsverträglich ist. Sie verstoßen zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügen sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, so dass Nachbarschaftskonflikte befürchtet bzw. nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts bislang unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und diese aufgrund der vorhandenen Strukturen auch sinnvoll ist, die planungsrechtlichen Vorgaben aber eine Verdichtung nur bedingt und nicht angemessen zulassen. Grundsätzlich besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebiets, wenn nicht rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Innenentwicklung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, soll für den Hauptort Bösel und die Ortschaft Petersdorf ein Zielkonzept für die verträgliche Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem „Dichtekonzept“ werden folgende Ziele verfolgt:

- ➔ Steuerung einer strukturschützenden, nachbarschaftsverträglichen, bestandsorientierten Nachverdichtung (Baulücken und ggf. Rücknahme von Baurechten)
 - Planungssicherheit und Planklarheit in den Bestandsgebieten
 - der Lage und Funktion angemessene, höhere Verdichtung (Ortskern, Nähe zum Nahversorgungsbereich: zentrumsnahes Wohnen, verkehrliche Infrastruktur, ggf. Anpassung der Baurechte)
- ➔ Abgestuftes, kommunales Gesamtkonzept (Dichtekonzept) = informelles Konzept § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Das kommunale Dichtekonzept stellt die Basis zur Zielformulierung der Kommune für zukünftiges Handeln in Hinblick auf die Innenverdichtung dar:

- Das Konzept ist ein generalisiertes, flexibles Instrument, mit unterschiedlichen Entwicklungszonen zur Steuerung der zukünftigen Innenentwicklung.
- Folgende Funktionen werden erfüllt:
 - a) Verwaltungsinterne abgestimmte Leitlinie
 - b) Beratungsgrundlage für Bauwillige
 - c) B-Pläne können darauf aufbauend anlassbezogen aufgestellt bzw. geändert werden. Die räumlichen parzellenscharfen Bestimmungen/Festsetzungen erfolgen erst auf dieser nachgeordneten Ebene.
- Alle Bebauungspläne werden hinsichtlich einer nachhaltigen Innenentwicklung überprüft und an den städtebaulichen Zielsetzungen gemessen → Änderungsverfahren werden nur eingeleitet, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht (gestaffeltes Vorgehen).

2. METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum erfasst den zentralen Siedlungsbereich des Hauptortes Bösel und die Ortschaft Petersdorf. Gegenstand der Untersuchung sind die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete, in denen aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Mischgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden gegeben ist. Der Fokus der Auswertung wurde dabei aufgabenorientiert auf die älteren Bebauungsplanbereiche im Zeitraum von 1960 bis 1995 gelegt. Ebenfalls erfasst wurden auch die Bereiche, in denen gemäß § 34 BauGB Baurechte vorhanden sind.

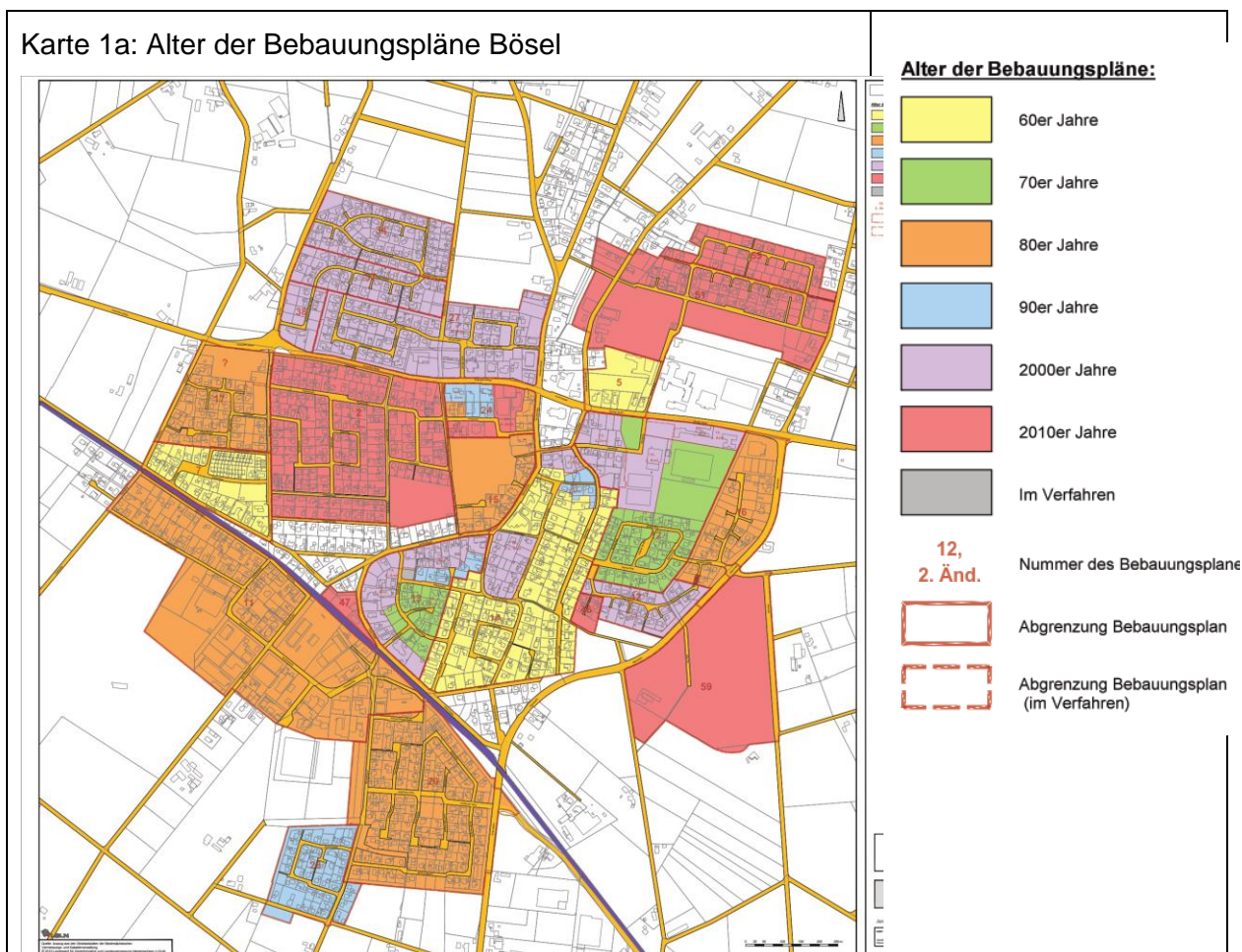
2.1 Auswertung der Bebauungspläne

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale und zum Abgleich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne (Jahr der Rechtskraft, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen Geschosse, Begrenzung der Wohneinheiten) mit Berücksichtigung der Änderungen ausgewertet. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde die Anzahl der zulässigen Geschosse und ggf. die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße erfasst.

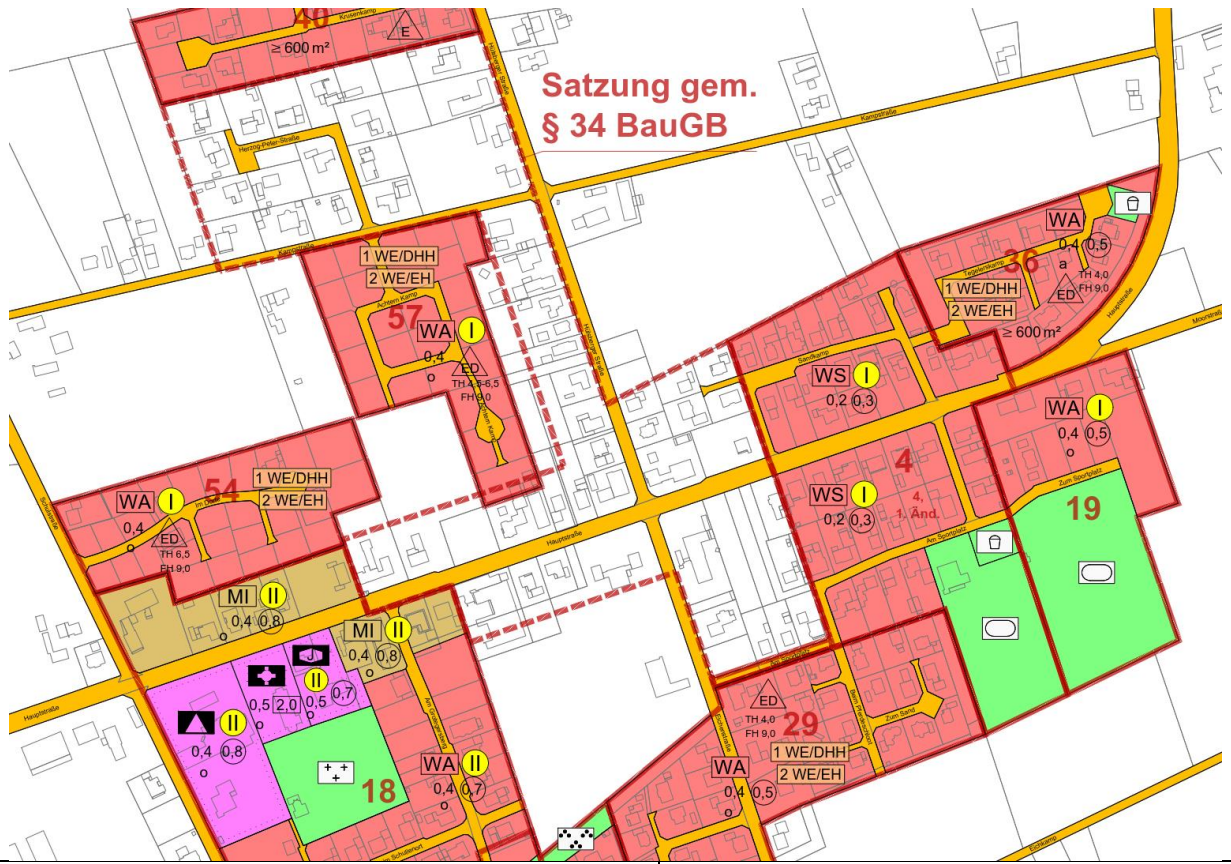
Übersicht: Tabellarische Auswertung der relevanten B-Pläne

Nr.	Bezeichnung	Rechtskräftig	Nutzung	VollGe	GRZ	GFZ	Sonstiges
1A	Achtern Hofft	06.09.1967	WA	II	0,4	0,7	
1A/1.Änd.	Achtern Hofft	29.03.1996	WA	II	0,4	0,7	
1A/2.Änd.	Achtern Hofft	12.07.2005	WA	II	0,4	0,7	2 WE/EH, 1 WE/DHH, Trauf- und Firsthöhe
1A/3.Änd.	Achtern Hofft	28.09.2006	MI	II	0,6	1,2	Whg im EG ausgeschlossen, max 3 WE / Gebäude
2	Die langen Acker – Neufassung inkl. 1. Änderung	19.12.1980	WA MI	II II	0,4 0,4	0,8 0,8	Nur ED/DH: 4 WE/EH, 2 WE/DHH, min 700/350 m ²
4	Petersdorf - Neufassung	20.05.1977	WS	I	0,2	0,3	
5	(Bei der Schule)	19.06.1967	WA	II (z)	0,3	0,4	
7	Bei der evangelischen Kirche	1969	WA/MI	II	0,4	0,8	
11	Steinwitten - Neufassung	19.10.1984	MI	II	0,4	0,7	
12	Am Sportplatz	18.03.1977	WA	II	0,4	0,7	
12/2.Änd.	Am Sportplatz	07.07.2000	MI	II	0,6	1,0	Whg im EG ausgeschlossen, max 3 WE / Gebäude
13	Südwürde	01.10.1977	MI/WA	II	0,4	0,7	
13/1.Änd.	Südwürde	09.06.1978	MI/WA	II	0,4	0,7	
13/3.Änd.	Südwürde	19.04.1991	MI/WA	II	0,4	0,7	
13/4.Änd.	Südwürde	08.03.2001	MI				Ausschluss von Vergnüg.-stätten
13/5.Änd.	Südwürde	i. Verf.	MI	II	0,4	0,7	
15	Ortsmitte	06.02.1981	MI	II	0,4	0,8	
16	Bärenlahe	24.04.1981	WA	II	0,4	0,7	
17	Kamp	23.10.1981	WA	II	0,4	0,7	
18	Petersdorf - Schullenort	10.10.1980	MI WA	II II	0,4 0,4	0,8 0,7	
19	Petersdorf - Sportplatz	05.09.1980	WA	I	0,4	0,5	
20	Südkamp	11.05.1984	MI/WA	MI I MI II WA I WA II	0,4 0,4 0,4 0,4	0,5 0,8 / 0,7 0,5 0,5 / 0,7	
21	Petersdorf - Eichkamp	19.04.1984	WA	II	0,4	0,7	
27	Auf dem Esch	10.03.1995	WA MI Mle	II II II	0,4 0,5 0,6	0,8 0,8 1,0	Mindestgröße 650 m ²

Karte 1a: Alter der Bebauungspläne Bösel



Karte 2b: Auswertung der Bebauungspläne (Ausschnitt Petersdorf)

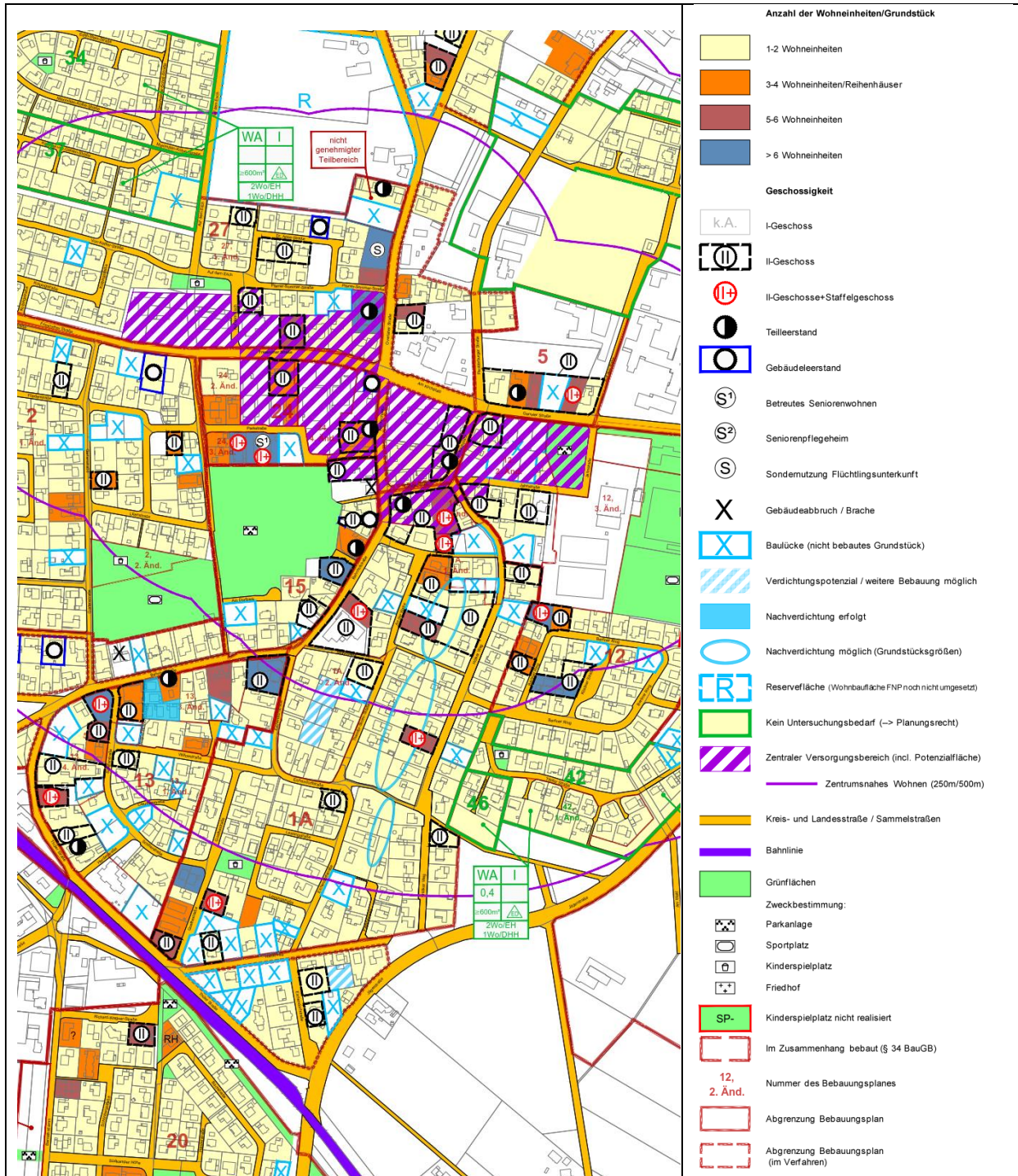


	Allgemeine Wohngebiete		offene Bauweise
	Mischgebiete		nur Einzelhäuser zulässig
	Eingeschränkte Mischgebiete		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Gewerbegebiete	$\geq 650 \text{ m}^2$	Mindestgröße der Grundstücke
	Eingeschränkte Gewerbegebiete	$\geq 700 \text{ m}^2 \text{ EH} / 350 \text{ m}^2 \text{ DHH}$	Mindestgröße der Grundstücke bei Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften
	Industriegebiete		Gemeinbedarfsflächen
	Sonstige Sondergebiete		Zweckbestimmung: Schule
	3 WE/GB		Feuerwehr
	2 WE/EH		Sportanlage
	2 WE/DHH		Kirche
	Wohnungen im Erdgeschoß ausgeschlossen		Kreis- und Landesstraße / Sammelstraßen
	Geschossflächenzahl		Bahnlinie
0,4	Grundflächenzahl		Grünflächen
	Grundfläche		Zweckbestimmung:
	Baumassenzahl		Regenrückhaltebecken
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Parkanlage
TH 4,5 FH 10	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)		Sportplatz
			Kinderspielplatz
			Friedhof
			Wasserflächen
			Fläche für Maßnahmen
		12, 2. Änd.	Nummer des Bebauungsplanes
			Abgrenzung Bebauungsplan
			Abgrenzung Bebauungsplan (im Verfahren)

2.2 Örtliche Bestandsaufnahme

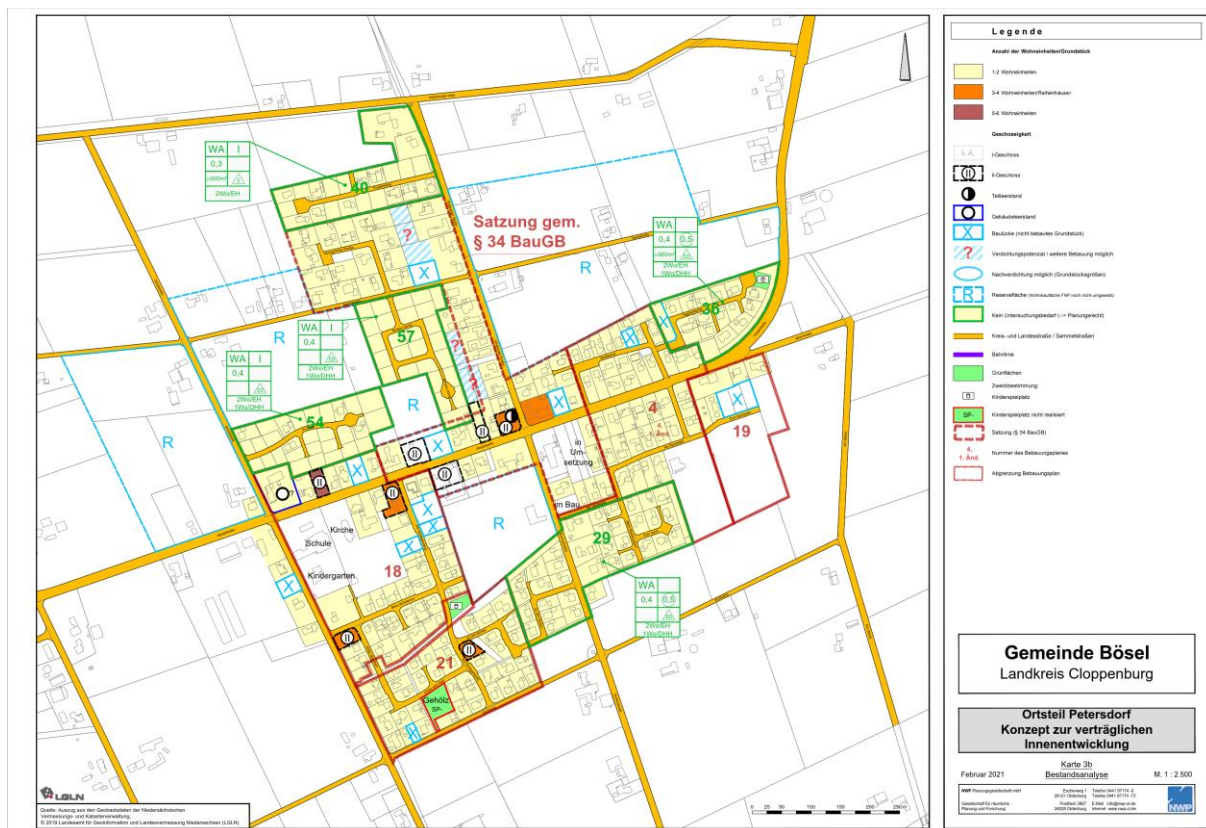
In der Bestandsaufnahme wurden sowohl die Anzahl der Wohnungen nach Briefkästen² als auch die Anzahl der Geschosse (nach optischen Erscheinungsbild) in den wohngeprägten Siedlungsstrukturen erhoben. Zur Veranschaulichung einer städtebaulichen Dichte wurden die erfassten Daten in den Karten Nr. 3: Bestandsanalyse zusammenfassend dargestellt:

Karte 3a: Bestandsanalyse (Ausschnitt Bösel)



² dient lediglich der Beurteilung der städtebaulichen Dichte und erhebt nicht den Anspruch der exakten Ermittlung der Wohnungsanzahl

Karte 3b: Bestandsanalyse (Petersdorf)



Erfasst wurden neben den Bestandsstrukturen auch augenscheinliche Leerstände und Bereiche, die noch nicht bebaut worden sind (klassische Baulücke) sowie weitere Potentiale der Nachverdichtung. Auch die raumgebenden Strukturen des Untersuchungsraumes wie übergeordnete Verkehrswege, die zentralen Versorgungsbereiche, öffentlich nutzbare Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen wurden aufgenommen.

2.3 Bewertung Planungsrecht, Lagequalität und realer Bestand

Der Abgleich zwischen Planungsrecht, Lagequalitäten und örtlichem Bestand führte zu folgenden Erkenntnissen:

A) Bösel

Geschossigkeit / Anzahl von Wohnungen

- Dreigeschossige Gebäude sind in der Gemeinde nicht vertreten. Allerdings wirken viele der „neuen“ Bauweisen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wie dreigeschossige Gebäude.
- Eine Anhäufung von zweigeschossigen Bauten findet sich insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Friesoyther/Garreler Straße und in der Bahnhofsstraße/Thüler Straße sowie in den direkt angrenzenden zentralen Bereichen (z.B. Parkstraße).
- In bestimmten Wohnlagen vermehrtes Auftreten von Gebäuden mit zwei Geschossen, bei neueren Gebäuden oftmals plus Staffelgeschoss (Goethestraße, nördliche Schillerstraße, Berliner Ring, nördlicher Abschnitt An der Welle und Hölker Weg). Diese Bereiche weisen oftmals auch mehrere Wohneinheiten pro Gebäude auf.

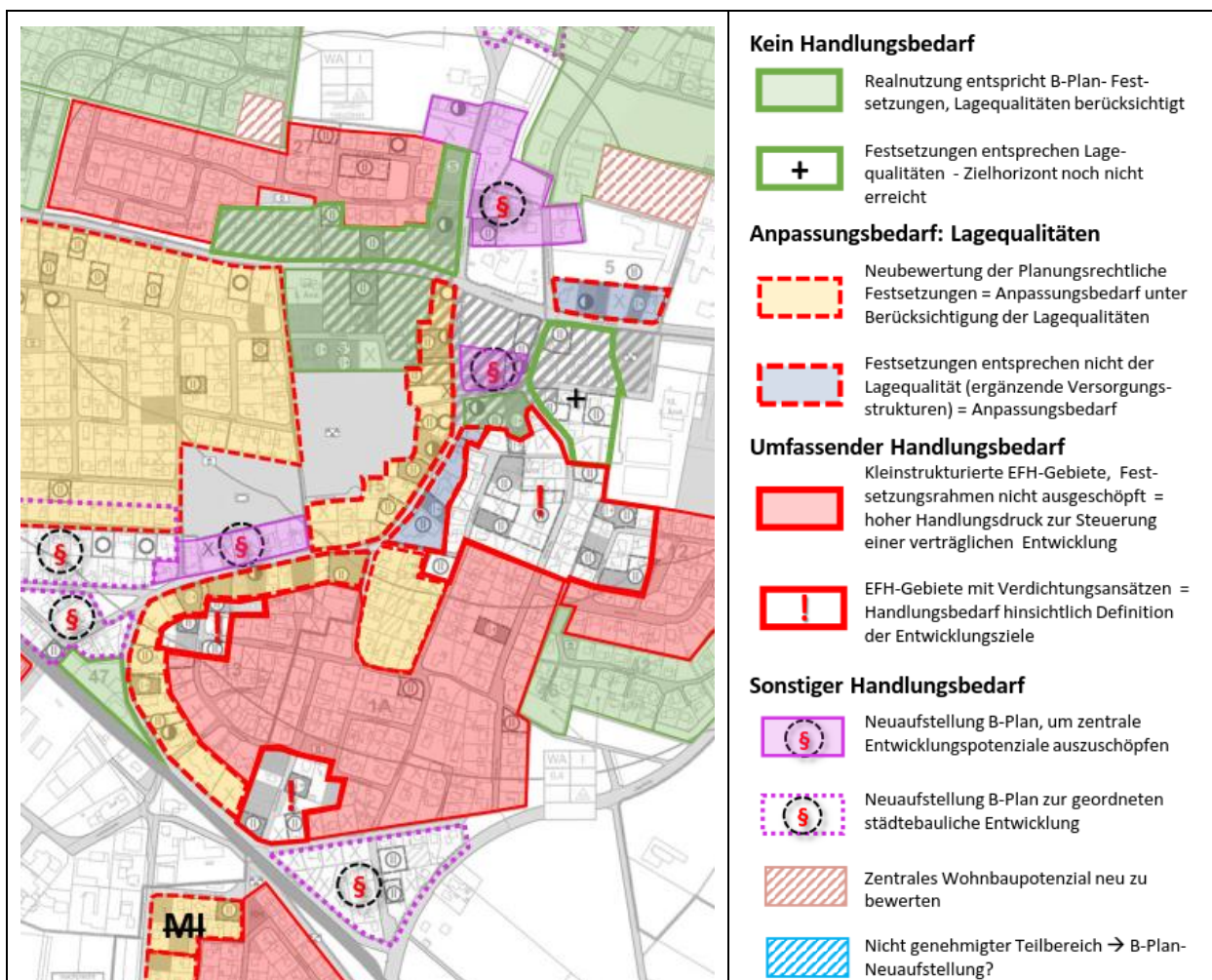
- In den sonstigen EFH-Gebieten insbesondere an Siedlungsrändern prägende eingeschossige Bebauung.
- Ältere EFH-Gebiete, in denen das Planungsrecht (zumeist zwei Geschosse) nicht ausgeschöpft wurde.

Allgemein:

- Eine zweigeschossige Bebauung bedeutet nicht zwangsläufig die Unterbringung mehrerer Wohneinheiten. Umgekehrt werden bis zu 8 Wohneinheiten auch in eingeschossiger Bauweise untergebracht.
- Die bisherige Verdichtung verläuft beliebig → Punktuelle zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in einem ansonsten noch überwiegend Einfamilienhaus dominierenden Bereich.
- Städtebaulich für die Verdichtung geeignete Lagequalitäten sind nicht ausreichend über das Planungsrecht definiert.

Um die sich aus der Bestandsanalyse und der Bewertung ergebenden, vielschichtigen Handlungsbedarfe zusammenfassend und strukturiert für den Hauptort Bösel wiedergeben zu können, wurde eine Übersichtskarte erstellt:

Karte 4: Bewertung – Handlungsbedarfe



Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab bei dem zentralen Versorgungsbereich nur einen bedingten Handlungsbedarf. Im Bereich der Straße Am Kirchplatz ist es empfehlens-

wert, die zukünftige städtebauliche Entwicklung über die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern.

Die jüngeren Bebauungspläne weisen ebenfalls keinen Handlungsbedarf auf, sondern dienen vielmehr als Orientierungs-Maßstab für planungsrechtliche Festsetzungen in vergleichbaren Lagen und Strukturen. Die Geltungsbereiche der aktuellen Bebauungspläne, die sich noch in der Umsetzung oder in Aufstellung befinden, wurden lediglich nachrichtlich übernommen.

B) Petersdorf

Nutzung / Geschossigkeit / Anzahl von Wohnungen

- Die Hauptstraße K 149 als Ortsdurchfahrt ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt (Kirche, Schule, Kindergarten, geschäftliche Nutzungen). Nur im westlichen Abschnitt gibt es vermehrt zweigeschossige Gebäude. Nur in dreien sind mehr als drei bis maximal sechs Wohneinheiten zu verzeichnen.
- In den übrigen Gebieten sind nur vereinzelt zwei Vollgeschosse (Beim Schullenort, Am Grotegersberg) mit bis zu vier Wohneinheiten vorhanden.
- Die Siedlungsstruktur in Petersdorf wird durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Es dominiert die eingeschossige Bebauung, die in den neueren Baugebieten allerdings durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Staffelgeschossen aufgebrochen wird.

Allgemein → Handlungsbedarf:

Verglichen mit dem Hauptort ist in Petersdorf das städtebauliche Konfliktpotenzial durch nicht ausgeschöpfte Baurechte als wesentlich geringer einzustufen. Nur in den Bebauungsplangebieten Nr. 18 und Nr. 21 sind planungsrechtliche Vorgaben nicht umgesetzt: die reale Bebauung bleibt unter der festgesetzten Zweigeschossigkeit bis auf zwei Gebäude zurück. Umbruchtendenzen sind in den Siedlungsstrukturen in Petersdorf noch nicht zu erkennen. Gleichwohl ist die nachträgliche städtebauliche Steuerung durch Dichtezonen in Petersdorf angezeigt, um nachbarschaftliche Konflikte zukünftig zu vermeiden und das vorhandene Entwicklungspotenzial besser auszuschöpfen.

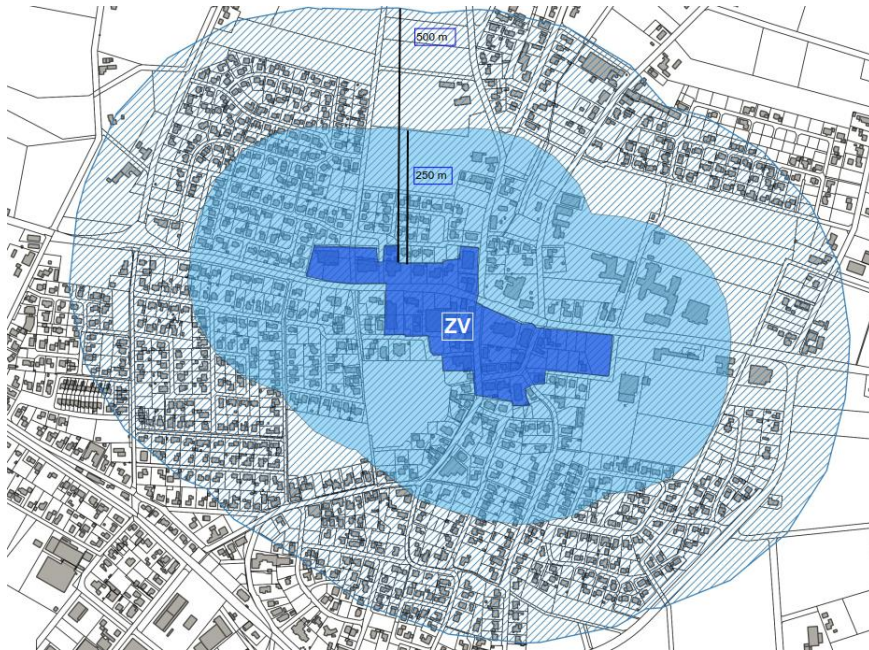
Handlungsbedarfe (Vergleich reale Bebauungsstruktur, planungsrechtliche Festsetzungen)

- Der zentrale Bereich in Petersdorf wird durch eine Satzung gemäß § 34 BauGB geregelt. Es wird empfohlen Bebauungspläne aufzustellen, um die unterschiedlichen Lagequalitäten planungsrechtlich zu sichern und die Umsetzbarkeit der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale zu ermöglichen. Gleichzeitig können nicht erwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an aktuelle, vor Ort ableitbare Standards zu Art und Maß der baulichen Nutzungen (z.B. keine Festsetzungen von Kleinsiedlungsgebieten (WS), ausreichende GRZ-Festsetzungen bei Mischgebieten (MI): GRZ 0,6).
- Rücknahme nicht ausgeschöpfter Baurechte bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohneinheiten.

2.4 Ermittlung zentraler Wohnlagen in Bösel

Bildung von Pufferzonen um den definierten Zentralen Versorgungsbereich

Um die Lagequalitäten der einzelnen Wohnquartiere einheitlich bewerten zu können, wurde um den festgestellten zentralen Versorgungsbereich Pufferzonen im Abstand von 250m und 500m gebildet. Dieses Hilfsmittel erleichtert die Definition von zentralen Wohnlagen und ist zudem Orientierungsmaßstab für die anschließende Konzeptbildung.



3. ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG

Unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen wurde ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen erarbeitet.

In den Zonen wurden einerseits die vorhandenen vorgefundenen baulichen Strukturen, die Lagequalitäten (Ortszentrum, übergeordneten Verkehrswege) und andererseits die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Es war ausdrücklicher Wunsch der politischen Gremien, nicht nur Strukturen zu konservieren, sondern einen Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Nachverdichtungspotenziale vorzusehen und zu steuern.

Nach Auswertung der Analysen wurden die Bestandsquartiere unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf

- die Anzahl der zulässigen Geschosse
- die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
- m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

eingeteilt.

Das Konzept stellt einen generalisierten Orientierungsrahmen dar, der ausreichend Raum lässt, auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene passgenau und kleinräumig abgestimmte Festsetzungen zu treffen. Die Entwicklungszonen zur Steuerung der zukünftigen Innenentwicklung besitzen mit den oben beschriebenen Kriterien ein notwendiges Maß an Bestimmtheit, sind aber gleichzeitig flexibel genug für eine räumlich konkrete Ausgestaltung auf der nachgeschalteten Ebene.

Gleichzeitig soll das Konzept als verwaltungsinterne Beratungsgrundlage für Bauwillige dienen. Dabei können Ausnahmen begründet (öffentliches Interesse) und verträglich zugelassen werden (z.B. besondere Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Seniorenbungalows, Mehrgenerationenhäuser, in sich geschlossene Konzepte).

Die unterschiedlichen Zonen erfüllen unterschiedliche Funktionen und wurden dementsprechend definiert und aus den Beständen abgeleitet. Eine begründete Anpassung der Zonen ist möglich.

3.1 Hauptort Bösel: Verdichtungszone und Plankonzept

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 4 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet und beschlossen:

Zone 1 (violette Zone) stellt die Zone mit höchster Dichte (neben dem zentralen Versorgungsbereich) dar. Hierbei handelt es sich um Bereiche mit Ergänzungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich, in denen sowohl zentrales Wohnen, Sonderwohnnutzungen und auch geschäftlich/gewerbliche Nutzungen stattfinden sollen. Eine Begrenzung der Wohndichte über Wohneinheiten erscheint hier wenig sinnvoll.

Zone 1 (Violett):

- Maximal III Geschosse mit zwingender II-Geschossigkeit,
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Keine Begrenzung der Wohneinheiten

Die **Zone 2 (blaue Zone)** stellt die Zone mittlerer Dichte dar und umfasst die überwiegend wohngepprägten zentrumsnahen Bereiche und straßenbegleitende Zonen entlang wichtiger Wohnsammelstraßen (z.B. Eschstraße). Die Strukturen in dieser Zone weisen bereits aktuell Verdichtungsansätze auf. In Zone 2 soll die Idee des zentrumsnahen Wohnens weiterentwickelt und ausgeschöpft werden: Es handelt sich um Bereiche, die sich aufgrund der Zentrumsnähe oder ihrer Lage mit Ergänzungsfunktion für Mietwohnungsbau (z.B. kleinere, altersgerechte Einheiten) im besonderen Maße eignen. In diesen Lagen ist es städtebaulich sinnvoll und gewollt eine Innenverdichtung im Sinne einer Weiterentwicklung zuzulassen.

Zone 2 (Blau):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 120 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zone 3 (rote Zone) umfasst im Wesentlichen die älteren EFH-Gebiete mit bisher nicht ausgeschöpften Festsetzungen (I-II Vollgeschosse, nur vereinzelt Reglementierung der Wohneinheiten). Der Bebauungsplan Nr. 2, der im Jahr 2015 mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Wohneinheiten auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte geändert wurde, stellt hier den Orientierungsrahmen für die zukünftigen Entwicklungsziele. Die Strukturen in dieser Zone weisen bisher nur punktuell entsprechende Verdichtungsansätze auf.

Zone 3 (Rot):

- Maximal **II** Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal **4** Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **200 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

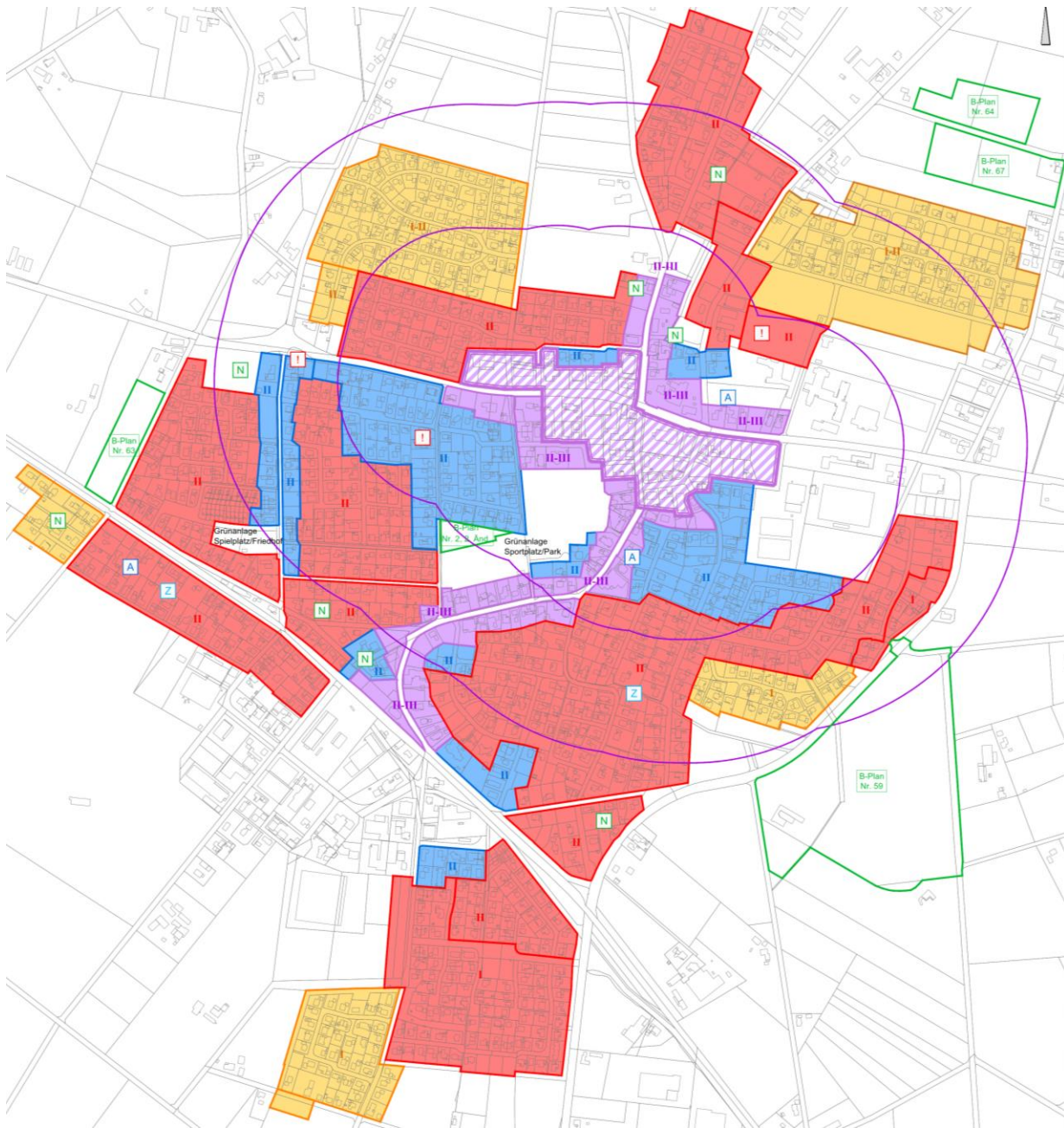
Die Zone 4 (gelbe Zone) stellt den Bereich mit der geringsten Dichte dar und umfasst die zumeist randlichen, neueren EFH-Gebiete. Diese aktuellen Festsetzungen der neueren Bebauungsplangebiete gelten als Orientierungsrahmen für eine Dichtedefinition.

Zone 4 (Gelb):







- Maximal **II** Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Maximal **2** Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **300 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zonen berücksichtigen die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Bösel und weisen noch einen Entwicklungsspielraum auf.




Dichtekonzept Hauptort Bösel







Dichtezonen

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Zentrumsnahes Wohnen (250m/500m)
-  Zone 1 (keine Begrenzung der WE pro Gebäude)
-  Zone 2 (max. 8 WE), min. 120 m² Baugrundstücksfläche pro WE
-  Zone 3 (max. 4 WE), min. 200 m² Baugrundstücksfläche pro WE
-  Zone 4 (max. 2 WE), min. 300 m² Baugrundstückfläche pro WE

Geschossigkeit

-  I-II Geschosse
-  II Geschosse
-  II-III Geschosse (II = zwingend, III = maximal)

Handlungsempfehlungen

-  Anpassungsbedarf → B-Plan jünger als 10 Jahre Nutzung
-  Anpassung: Art der baulichen Nutzung
-  Neuaufstellung B-Plan
-  Zusätzliche Bebauung ermöglichen

3.2 Petersdorf: Verdichtungs-zonen und Plankonzept

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet und beschlossen:

Petersdorf ist hinsichtlich seiner Bebauungsstruktur überwiegend kleinstrukturiert bebaut. Ledig an der Ortsdurchfahrt befinden sich einige, wenige Mehrfamilienhäuser und geschäftliche Nutzungen. Dieser Bereich wird mit der **Zone 2** versehen. Hier sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen gesichert werden und sich die noch vorhandenen Entwicklungspotentiale entsprechend einfügen. Die Höchstwerte für die Nachverdichtung wurden hinsichtlich der dörflichen Prägung gegenüber dem Hauptort entsprechend abgeändert.

Zone 2 (Blau):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 150 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zone 3 (rote Zone) umfasst im Wesentlichen die älteren EFH-Gebiete mit bisher nicht ausgeschöpften Festsetzungen (I-II Vollgeschosse) im Bereich B-Pläne Nr. 18 und Nr. 21. Bisher sind hier eine II-geschossige Bauweise mit hohen Ausnutzungsziffern festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2 im Hauptort Bösel, der im Jahr 2015 mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Wohneinheiten auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte geändert wurde, stellt auch hier den Orientierungsrahmen für die zukünftigen Entwicklungsziele dar. Bisher gibt es nur punktuell entsprechende Verdichtungsansätze. Baulücken sind nur noch wenige vorhanden.

Zone 3 (Rot):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **200 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

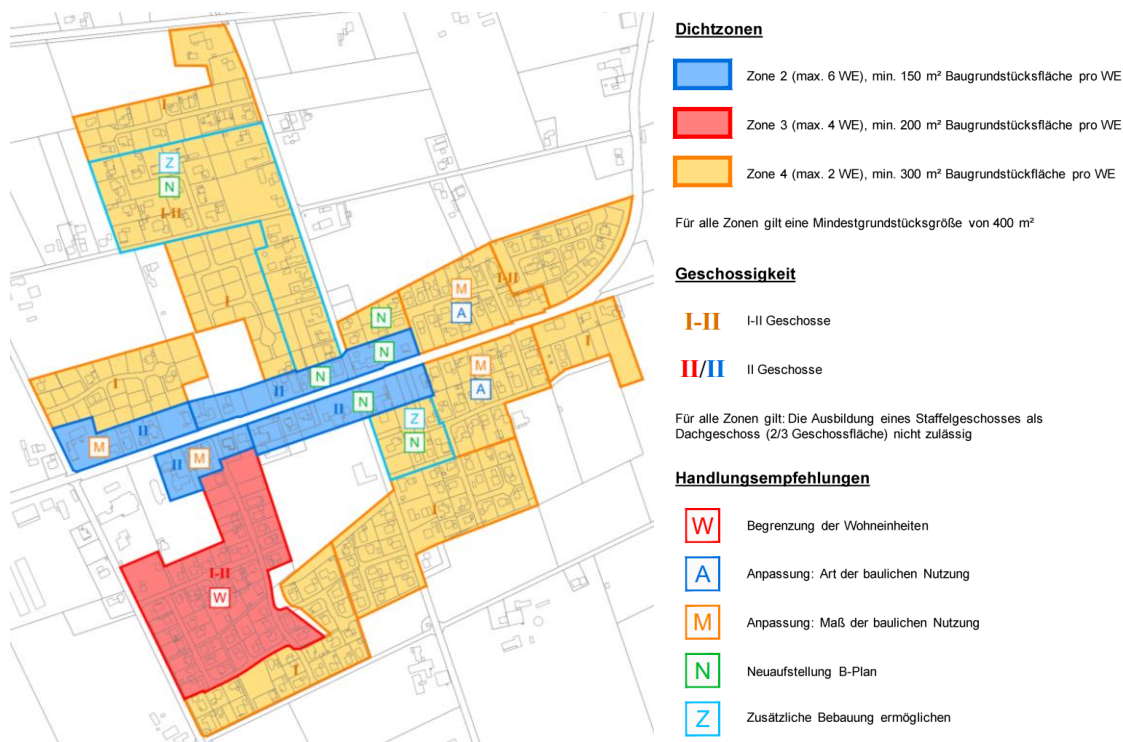
Die Zone 4 (gelbe Zone) stellt den Bereich mit der geringsten Dichte dar und umfasst alle EFH-Gebiete in Petersdorf. Diese aktuellen Festsetzungen der neueren Bebauungsplangebiete gelten als Orientierungsrahmen für eine Dichtedefinition. Für die zentralen Bereiche an der Hülsberger Straße und an der Eichenstraße gibt es bisher keine verbindlichen Bebauungspläne (Vorhaben nach § 34 BauGB) und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 weisen noch „Kleinsiedlungsgebiete“ als Art der baulichen Nutzung auf. In beiden Fällen sollte entsprechend des Konzeptes nachjustiert werden.

Zone 4 (Gelb):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 300 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zonen berücksichtigen die spezifische und die prägende Struktur in Petersdorf und weisen noch einen Entwicklungsspielraum auf.

Dichtekonzept Petersdorf



3.3 Sonstige Bestimmungen

Neben den in den Zonen festgelegten Bestimmungen zum Maß der baulichen Nachverdichtung als Obergrenzen, wurden folgende textliche Festlegungen als flankierende Maßnahmen getroffen:

- Für alle Zonen gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m²
Hierdurch soll insbesondere bei Teilung von Grundstücksflächen eine ausreichende Größe - insbesondere für eine Hintergrundstücksbebauung - gewährleistet werden.
- Für alle Zonen gilt: Die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) ist nicht zulässig.
Grundsätzlich sollen Staffelgeschosse nicht als „Dachgeschosse“ errichtet werden, da die nachbarschaftliche Beeinträchtigung gravierender ist (Dachterrassen, umlaufende Balkone). Aber bei zulässigen zwei Vollgeschossen, darf das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein (= 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss). Diese Bestimmung gilt nicht für jüngere Bebauungspläne in der Zone 4 (nach 2000). Hier sind zumeist eine eingeschossige Bauweise bzw. exakte First- und Traufhöhen festgesetzt.
- **Zone 2:**
In den WA-Gebieten der Zone 2 darf die Versiegelung von maximal 75% der Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
Diese Einschränkung gilt insbesondere für die älteren Bebauungspläne, die sich auf die BauNVO vor 1990 beziehen. Eine Versiegelung bis zu 100 % der Grundstücke durch Stellplatzanlagen und sonstige Nebengebäude soll damit verhindert werden.

- **Stellplätze:**
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keiner Verlagerung von Stellplätzen auf die Wohnstraßen kommt. Es ist ein zusätzliches Regulativ für die Begrenzung von Wohneinheiten allgemein, wenn der notwendige Stellplatznachweis auf den Baugrundstück nicht erbracht werden kann.
- **Hinweis zur Zone I:** Die zwingende II-Geschossigkeit gilt nur bei Bauvorhaben zur Errichtung neuer Wohneinheiten. An- und Umbaumaßnahmen, die nur zur Ergänzung der bestehenden Wohneinheit beitragen, sind davon unberührt.
Damit soll vermieden werden, dass es in dieser Zone bei baulichen Erweiterungen zu nicht zumutbaren Härten kommt.

4. ERKENNTNISSE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat am 28.07.2021 zu einer Bürgerversammlung eingeladen. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde das Konzept eingehend erläutert. Anschließend gab es Gelegenheit Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern. Den Interessierten wurde zusätzlich eine 4-Wochen-Frist eingeräumt schriftlich eine Stellungnahme abzugeben. Zusätzlich wurde der Anwohnerschaft, die eine Stellungnahme abgegeben hatten, am 13.10.2021 in einer Bürgerversammlung Inhalt und Umgang mit den eingereichten Stellungnahme erörtert. Insgesamt wurden 49 Stellungnahmen von 46 Bürgerinnen und Bürgern eingereicht.

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte:

□ Das Konzept als Planungsinstrument / Verfahren

- Die Stellungnahmen richten sich gegen das Konzept als solches, befürchten Einschränkungen der Baumöglichkeiten auf ihren Grundstücken und halten das Instrument für unnötig.
- Einige befürworten zwar eine Regelung zur Verringerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten, sehen das Konzept aber nicht als geeignet bzw. ausreichend bestimmt an. Sie hätten lieber Regelungen im Rahmen von B-Plan-Änderungen oder in der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. Der Umfang der Regelungsinhalte ging von nur First- und Traufhöhe festlegen, über Festsetzungen von Wohneinheiten pro Gebäude bis zu Festsetzungen der GRZ, GFZ, Begrenzung der Stellplatzzahl und Beschaffenheit der Stellplätze (Rasengittersteinen).
- Einige Bürger hätten sich einen weiteren Dialog, mehr Raum zur Beteiligung und mehr Transparenz gewünscht. Es bestand auch der Wunsch, dass der neue Rat sich nochmals mit der Thematik befasst und dann die Beschlüsse fasst.

□ Zonenbildung

- Viele Vorschläge die Zonen anders zu definieren (weniger oder mehr Verdichtung zu lassen)
- Das Empfinden die Zonengrenzen sind willkürlich gesetzt und müssten entsprechend angepasst werden (z.B. an Straßenzügen).
- Grundsätzliche Vorschläge die Zonengrenzen zu verschieben, dabei spielen sowohl Einzelinteressen (Heraus- oder Hereinnahme von Grundstücken) als auch Quartierbezogene Aussagen (Schutz der EFH-Strukturen) eine Rolle.

❑ Verdichtungsansätze zu massiv / Geschossigkeit

- Ein Großteil der Anwohnerschaft findet allgemein die Festlegungen der Höchstwerte für die Nachverdichtung zu massiv. Diese Befürchtungen beziehen sich insbesondere auf die Zone 1, die eine maximale III-Geschossigkeit und eine zwingende II-Geschossigkeit vorsieht. Hier wird eine zunehmende „Verstädterung“ befürchtet und bemängelt, dass das „Bewahren“ des Ortsbildes und des Dorfcharakters anscheinend keine Rolle spielt.
- Viele sehen in den vorgesehenen Dichtegraden die Wohn- und Lebensqualität gefährdet, da die vorhandenen Strukturen nicht ausreichend geschützt würden. Sie bezeichnen das Konzept als nicht familienfreundlich und als Investorenplanung.

❑ Verwertung noch weiter forcieren / Baulandmobilisierungsgesetz anwenden

- Ein geringerer Teil der Anwohner sieht in der Konzeption eine Einschränkung der zukünftigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
- Generell höhere Verdichtung durch Ausweitung der Zone 1.
- Anwendung des neuen Baulandmobilisierungsgesetz: Die Grundflächenzahl in den Bebauungsplänen als Orientierungswert betrachten (Bewahrung des Eigentums, Schaffung von Wohnraum, keine Einschränkung von Baurechten)

❑ Natur und Landschaft / Klimaschutz nicht berücksichtigt

- Einige Anwohner vermissen die generelle Beschäftigung mit den Themen wie Erhalt von Grünstrukturen und Maßnahmen für den Klimaschutz (Versiegelungsgrad reduzieren).

Neben den allgemeinen Hinweisen wurden für einzelne Areale/Grundstücke Anträge gestellt, diese im Konzept anders auszuweisen bzw. zu berücksichtigen (andere Zonenzuordnung).

Zudem wurden folgende Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung abgegeben:

- Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes
- Nebenanlagen an GRZ anzurechnen
- Stellplätze mit Rasengittersteinen, sind auf dem Grundstück zu organisieren
- Firsthöhe auf 11m begrenzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades bei max. 65%
- Versiegelungsgrad minimieren
- Aspekte des Klima- und Umweltschutzes stärker in das Konzept und den nachfolgenden Bebauungsplänen berücksichtigen
- Keine Schotterflächen als Gartenersatz

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Mehrzahl der Einwendungen gegen eine massive Verdichtung aussprechen. Die Anwohnerschaft sieht in dem Konzept eine „Entwertung ihrer Grundstücke“ im Hinblick auf die heutige bestehende Lebens- und Wohnqualität ihres Quartiers und der ganzen Gemeinde. Ein weitaus geringer Teil spricht sich gegen das Konzept aus, weil sich damit zukünftig die bauliche Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke verschlechtert und somit zu einer „Entwertung“ kommt.

Ziel des Konzeptes ist es in den Bestandsgebieten die Nachverdichtung verträglich zu steuern. Die politischen Gremien mussten demnach eine Abwägung treffen zwischen „Strukturen sichern“ oder „weiterentwickeln durch Potenziale“. Die Dichteempfehlungen des Konzeptes bilden einen Kompromiss zwischen den bestehenden rechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten, der tatsächlichen Bebauungsstruktur und dem gesetzlichen Auftrag der Innenverdichtung. In vielen Bereichen bleiben die Ausnutzungsmöglichkeiten des Konzeptes unter den jetzigen Bebauungsmöglichkeiten zurück.

Die politischen Gremien haben über die Eingaben der Bürgerinnen und Bürger beraten und vereinzelt Anpassungen vorgenommen.

5. FAZIT UND AUSBLICK

Das Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) wurde am 19. Oktober 2021 vom Rat der Gemeinde Bösel beschlossen. Die Zielvorgaben des Dichtekonzeptes dienen nun zukünftig als Orientierungsrahmen und Beratungsgrundlage für Bauvorhaben, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erzielen. Zur Umsetzung des Dichtekonzeptes ist bei Bedarf eine Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dabei können Baurechte gesteuert, reduziert oder erhöht sowie auch neu geschaffen werden („Hintergrundstücksbebauung“, § 34 BauGB-Gebiete). Hieraus ergibt sich folgende Handlungsempfehlung:

- Beurteilung von Bauvorhaben – Prüfung des Einfügens in das Zielkonzept
- Ggf. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen, Größe der Baugrundstücke bezogen auf die Wohneinheiten und die Anzahl und Definition der zulässigen Vollgeschosse und weitergehende Festsetzungen, um Verträglichkeit herzustellen.
- Um Fragen der Entschädigung zu vermeiden, sollten Bebauungspläne, die jünger als 10³ Jahre sind, nicht geändert werden.

Das Konzept ist **ein informelles Instrument**, das grundsätzlich fortgeschrieben, angepasst und auch weiter ausdifferenziert werden kann (→ neuer Ratsbeschluss notwendig). Auf nachgeschalteter B-Plan-Ebene ist es zudem möglich die Grenzen der Zonen kleinräumig und begründet anzugleichen. Insbesondere bei der Konkretisierung für die jeweiligen Bebauungsplanbereiche kann eine Anpassung der Zonen in Betracht kommen.

Es empfiehlt sich grundsätzlich nach einem gewissen Zeitrahmen das Konzept als solches zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse aus der bisherigen Praxis einfließen zu lassen. Die Gemeinde hat sich hier einen Zeitrahmen von 2,5 Jahren gesetzt.

Flankierend zum Konzept können weitere Maßnahmen getroffen werden, um zukünftig Bauland zu mobilisieren. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Aspekte genannt:

- Bei neuen Baugebieten Geschößwohnungsbau integrieren und Doppel- und Reihenhäuser ermöglichen
- Ältere Häuser sanieren, Hintergrundstücksbebauung zulassen und effektivere Nutzung älterer Einfamilienhäuser durch entsprechende Umbaumaßnahmen ermöglichen (Fördermöglichkeiten)
- Schrittweise Verdichtung
- Kleinere Einheiten pro Grundstück

³ Nach § 42 [2] BauGB liegt die Entschädigungsfrist bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit. Der empfohlene Zeitrahmen von 10 Jahren enthält somit einen gewissen zeitlichen Sicherheitspuffer.

- Keine Schotterflächen als Gartenersatz
- Baulücken mobilisieren und nutzen
- Auch andere Wohnungsmarktakeure motivieren nicht auf Profit ausgerichtete Wohnungen zu bauen (für unterschiedliche Zielgruppen)

Darüber hinaus können auch einige Anträge dahingehend interpretiert werden, die vorhandenen Potenziale innerhalb von noch nicht umgesetzten Arealen in älteren Bebauungsplänen dahingehend zu prüfen, ob sich einzelne Grundstücke nachträglich für eine Mehrfamilienhausbebauung eignen (z.B. Bernethsdamm oder nördlich der Grundschule).

Die bereits jetzt erkennbaren Veränderungsprozesse haben im Vorfeld gezeigt, dass aktuell der Handlungsbedarf insbesondere in zentralen Lagen so dringlich ist, dass in einem parallelen Arbeitsschritt die entsprechenden Bebauungspläne anzupassen sind.

Die Gemeinde Bösel hat entsprechend Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung von Bebauungsplänen in versorgungsnahen und ortskernrelevanten Lagen beschlossen.