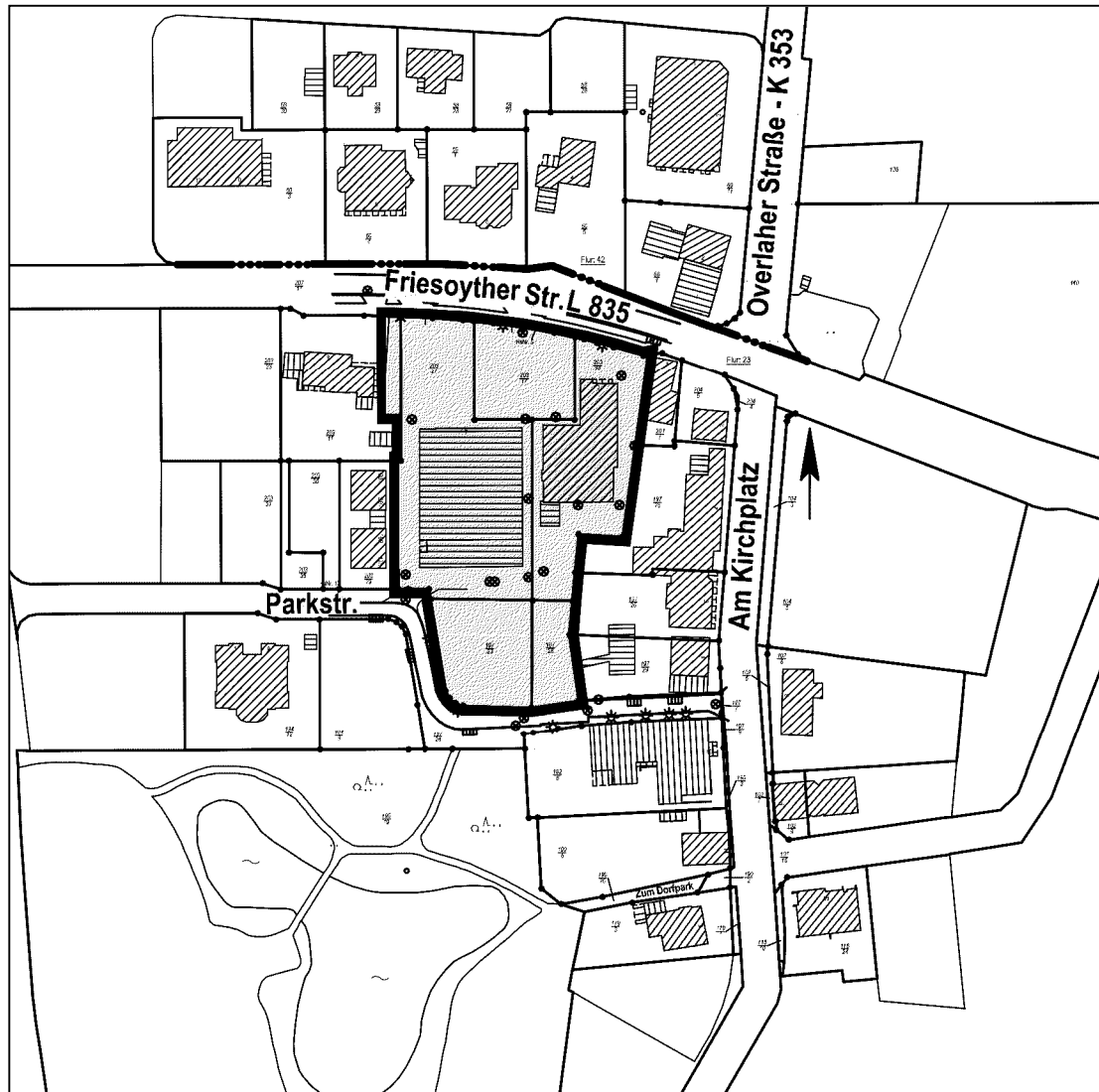


GEMEINDE BÖSEL



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2005 (FRIESOYTHERR STRASSE)

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung.....	3
2.1	Kartengrundlage.....	3
2.2	Lage im Raum; Bisherige Nutzung.....	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung.....	7
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.	Fachliche Vorgaben	11
4.1	Landschaftsplanung	11
4.2	Denkmalpflege	11
4.3	Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung.....	12
4.4	Immissionsschutz	16
4.4.1	Lärm aus der Einzelhandelsnutzung	16
5.	Ziele und Zwecke der Planung	18
6.	Die Inhalte der Planänderung im Einzelnen	19
7.	Verkehrliche Erschliessung	19
8.	Ver- und Entsorgung	21
9.	Eingriffsregelung	22
10.	Flächenbilanz.....	27
11.	Umweltbericht	28
11.1	Einleitung	28
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung.....	28
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung.....	32
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
11.2.1	Bestand und Bewertung	33
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	33
11.2.1.1.1	Lärm aus der Einzelhandelsnutzung.....	33
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	35
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter	36
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	37
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	37
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	37
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
11.3.	Zusätzliche Angaben	39
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	39
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
Anlagen.....		40
Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....		40

1. ALLGEMEINES

Der Einzelhandelsstandort im Bereich des Ortszentrums von Bösel soll gestärkt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) sich zeitgemäß zu erweitern.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat daher beschlossen, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 (Friesoyther Straße) aufzustellen; dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, und 5 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Parallel wird das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 erfolgt zeitgleich mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24. Diese Flächennutzungsplan-Änderung ist gemäß einer Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 erforderlich, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten. Hintergrund ist die Überplanung von Mischgebietsgrundstücken vor allem im Süden des Änderungsbereichs zum Zwecke der Erweiterung des Sondergebiets und die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans an die Mischgebietsausweisung im Osten des Änderungsbereichs. Eine frühzeitige Beteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes fand nicht statt. Da jedoch beide Planänderungen dieselben Grundflächen abdecken und eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren stattfand, ist die Öffentlichkeit bereits ausreichend über die Grundzüge der Planung (Ausweisung eines Mischgebietes und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) informiert worden, so dass sich nunmehr direkt die öffentliche Auslegung anschließt.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

2.1 KARTENGRUNDLAGE

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN) im Maßstab 1:5.000 gezeichnet.

Lage und Umriss des Plangebiets ergeben sich aus der Übersichtskarte im Maßstab 1:2.500 auf dem Deckblatt der Begründung (Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN). Die Abgrenzung ist im Einzelnen aus der Planzeichnung des Bauleitplans ersichtlich.

2.2 LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortszentrums von Bösel südlich der Friesoyther Straße (L 835) und nördlich der Parkstraße und grenzt an diese Straßen unmittelbar an. Etwas weiter östlich in einer Entfernung von ca. 30 bis 50 m verläuft die Straße „Am Kirchplatz“ vom Plangebiet durch eine Bauzeile getrennt.

Der Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Friesoyther Straße“ und umfasst folgende Flurstücke in der Flur 23 Gemarkung Bösel: Flurstück 203/27, 203/17, 203/18, 197/23, 197/28 sowie einen schmalen Streifen des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 203/11.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung - wurden die Flächen im Plangebiet bereits als Sondergebiete (SO, Zweckbestimmung Verbrauchermarkt) bzw. als gegliederte Mischgebiete (MI) festgesetzt (s. Planausschnitte in Kap. 3.3).

Der zu erweiternde Vollsortimenter (Friesoyther Str. 7) nimmt den größeren westlichen Teil des Geltungsbereiches ein. Der Markt wird derzeit von der Friesoyther Straße aus erschlossen. Zwischen dieser Straße und dem Marktgebäude sind die Kundenparkplätze angeordnet, von dort führt eine Fahrgasse zur Ostseite des Gebäudes. Westlich des Marktgebäudes besteht außerdem eine Kfz-Zuwegung zur südlich angrenzenden Parkstraße.

Im Ostteil des Plangebiets befindet sich innerhalb eines durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzten Mischgebiets (MI) eine entsprechend gemischt genutzte Bausubstanz (Friesoyther Str. 3). Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein privates Museum / Lager sowie ein Schreibwarengeschäft mit Postannahmestelle und ein Zahnarzt. Die Geschosslagen darüber werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss waren in der Vergangenheit zeitweise ein Drogist und nachfolgend verschiedene Textildiscounter ansässig. Auch diesem Gebäude sind Stellplatzflächen mit Zu- und Abfahrt zur Friesoyther Straße nördlich vorgelagert.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Friesoyther Straße (L 835) als örtliche Hauptverkehrsstraße. Westlich und östlich des Plangebiets grenzen bebaute Grundstücke im Nutzungsrahmen von Mischgebieten (MI) an; hier findet auch Wohnnutzung statt. Zur Erweiterung der Stellplatzflächen und geläufigeren Verkehrsabwicklung auf dem Marktgrundstück wird ein 5 m breiter Streifen des nordwestlich angrenzenden Mischgebietsgrundstücks (Flurstück 203/11) in den Änderungsbereich einbezogen und nunmehr dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zugeschlagen.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Parkstraße. Südlich davon bilden weitere Mischgebietsgrundstücke die Nachbarschaft, dazwischen liegt der Zugang zum Dorfpark Bösel, der sich von dort weiter nach Südwesten erstreckt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2012, zuletzt geändert und ergänzt durch die LROP-VO 2017) liegt Bösel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Bezogen auf den Einzelhandel sind mit der am 17.02.2017 in Kraft getretenen Änderung des LROP geänderte Beurteilungsgrundsätze eingeführt worden. Die Gemeinde hat ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen, das die aktuellen Vorgaben des LROP berücksichtigt (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bösel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 21.08.2017). Der Rat der Gemeinde Bösel hat dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen. Das Planungsgebiet liegt im Ergebnis innerhalb des im EHK festgestellten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des Ortskerns von Bösel (s. nachfolgende Abb.); der ZVB übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Bösel. Nach den im EHK entwickelten Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Bösel ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zunächst grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und zu entwickeln. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, in den entsprechenden Sondergebieten (SO) die Bestandsstrukturen sowie die Potenzial- und Entwicklungsflächen durch Bauleitplanung abzusichern. Mit diesen Grundsätzen geht die vorliegende Planung konform. Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Markterweiterung wurde durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten außerhalb des EHK untersucht (s. Kap. 4.3).

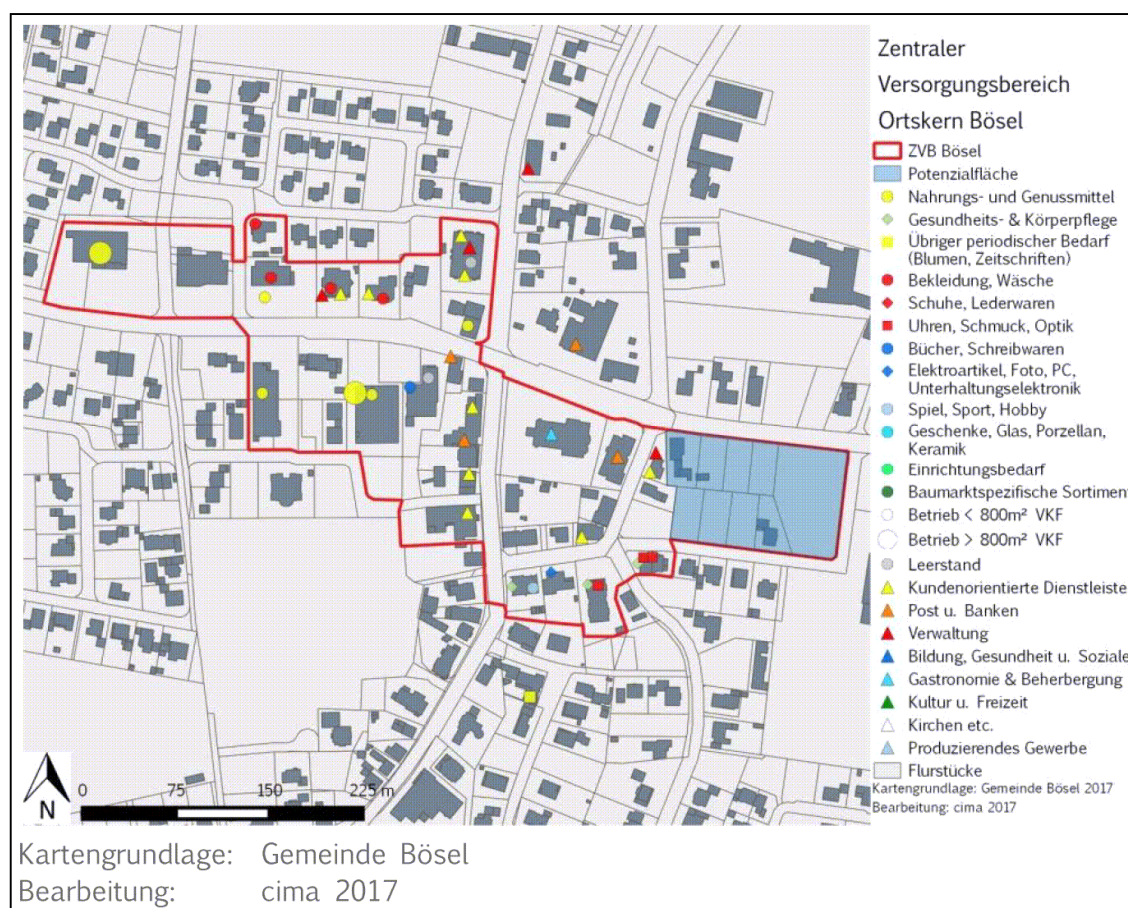
Im wirksamen „Regionalen Raumordnungsprogramm“ des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen so-

wie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken.

Die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandelsstandorts durch zeitgemäße Erweiterung eines ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) und Ausweisung von Mischgebieten in günstiger Verkehrslage an einer regionalen Hauptverkehrsstraße steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Die Gemeinde Bösel ist im RROP außerdem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage und der Vornutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet.

Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Ortskern Bösel.
Quelle: Einzelhandelskonzept Bösel, CIMA, Stand: 21.08.2017. Ohne Maßstab.

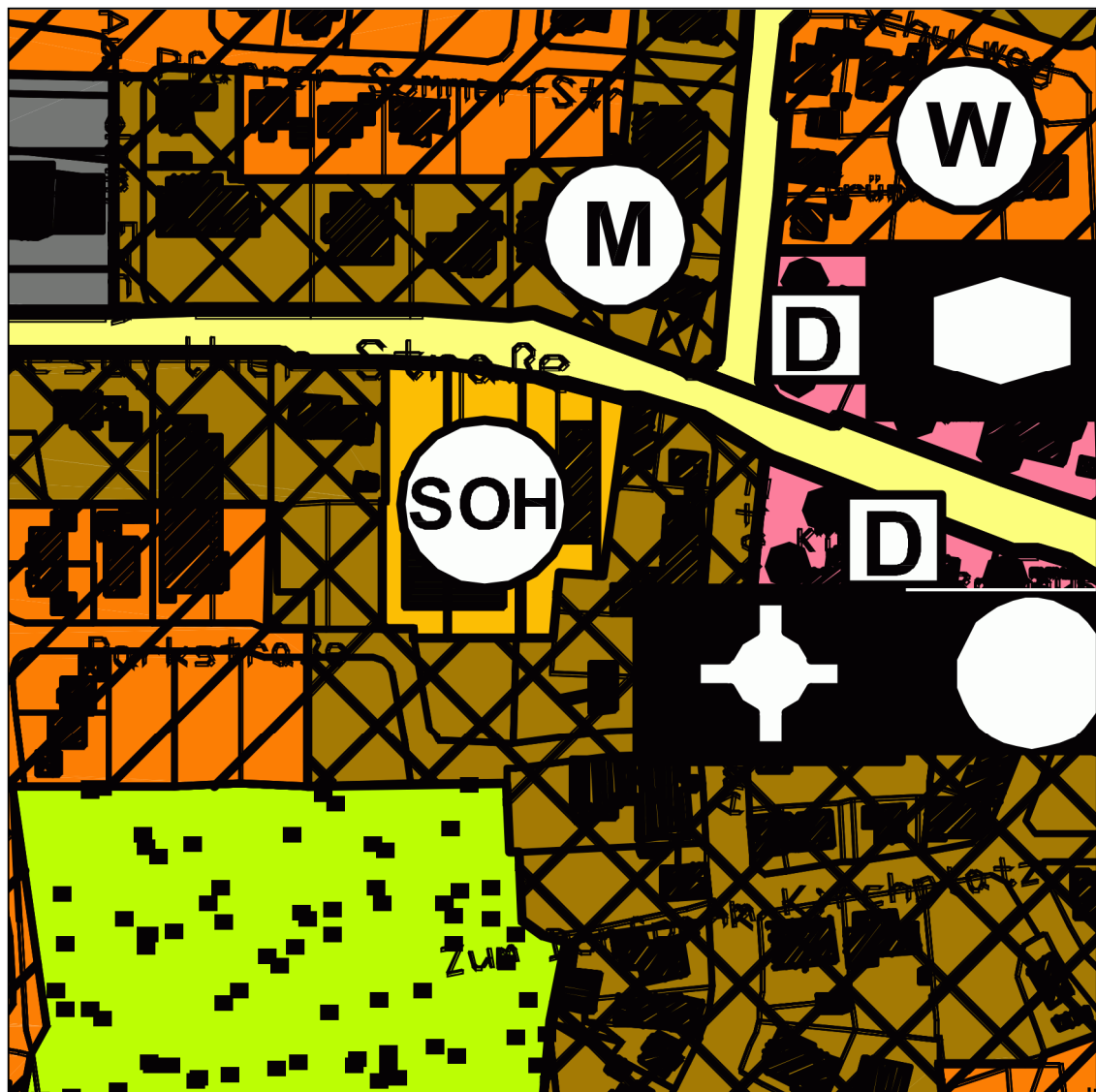


3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2005 (FNP 2005) der Gemeinde Bösel stellt für das Planungsgebiet bislang ganz überwiegend Sondergebiet für den Handel und Dienstleistungen (SOH) dar (s. nachfolgende Abb.). Für die übrigen Flächen zwischen Friesoyther Straße (L 835) im Norden und Parkstraße im Süden im Geltungsbereich sowie angrenzend dazu besteht eine Darstellung als gemischte Bauflächen (M). Die Friesoyther Straße (L 835) ist als regionale Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 wurden die Flächen als Sondergebiete (SO Verbrauchermarkt) und gegliederte Mischgebiete (MI) bereits entwickelt (s.u. Kap. 3.3). Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird das Sondergebiet für den Einzelhandel um etwa eine Baugrundstücktiefe nach Süden erweitert, in dem hier Mischgebietsflächen (MI 1 im B-Plan Nr. 24) überplant werden. Damit besteht eine Abweichung zum bisherigen Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Bösel.
Maßstab 1 : 2.500.



Gemäß einer Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist daher eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten. Daher wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB nunmehr parallel zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 erfolgt dazu zeitgleich mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (siehe hierzu auch Kap: 1).

3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung - wurden die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiete (SO Verbrauchermarkt) und gegliederte Mischgebiete (MI) bereits entwickelt (s. nachfolgende Planausschnitte).

Mit der parallelen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird das Sondergebiet (SO Einzelhandel) um etwa eine Baugrundstücktiefe nach Süden erweitert, in dem hier noch unbebaute Mischgebietsflächen (MI 1 im B-Plan Nr. 24) überplant werden. Zusätzlich werden Teile des östlich angrenzenden Mischgebiets (MI 3 im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 1. Änderung) ebenfalls zu Gunsten einer Erweiterung und Arrondierung als Sondergebiet (SO Einzelhandel) überplant. Außerdem wird ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Mischgebiets (MI im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 2. Änderung) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Parkplatzsituation im Sondergebiet neu zu regeln. Gleichzeitig sollen die bisherigen Festsetzungen zu Anpflanzflächen (ein 2 m breiter Streifen im Nordwesten an der Westgrenze des SO-Gebiets sowie ein 3 m breiter Streifen im Südosten an der Ostgrenze des MI3-Gebiets) sowie zu den zu erhaltenden Einzelbäumen namentlich im Süd- und Südostteil des Änderungsbereichs (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m) entfallen. Diese Festsetzungen müssen einerseits vor dem Hintergrund der notwendigen Marktgebäudeerweiterung und der Stellplatzbereitstellung aufgehoben werden, andererseits hat sich deren Umsetzung in der Vergangenheit in diesem stärker verdichteten Siedlungsbereich von Bösel als wenig praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel entscheidet sich die Gemeinde für eine Aufgabe dieser Grünstrukturen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 24 im Stand der 1. Änderung (Satzungsbeschluss 30.10.1991). Maßstab 1:1.500.

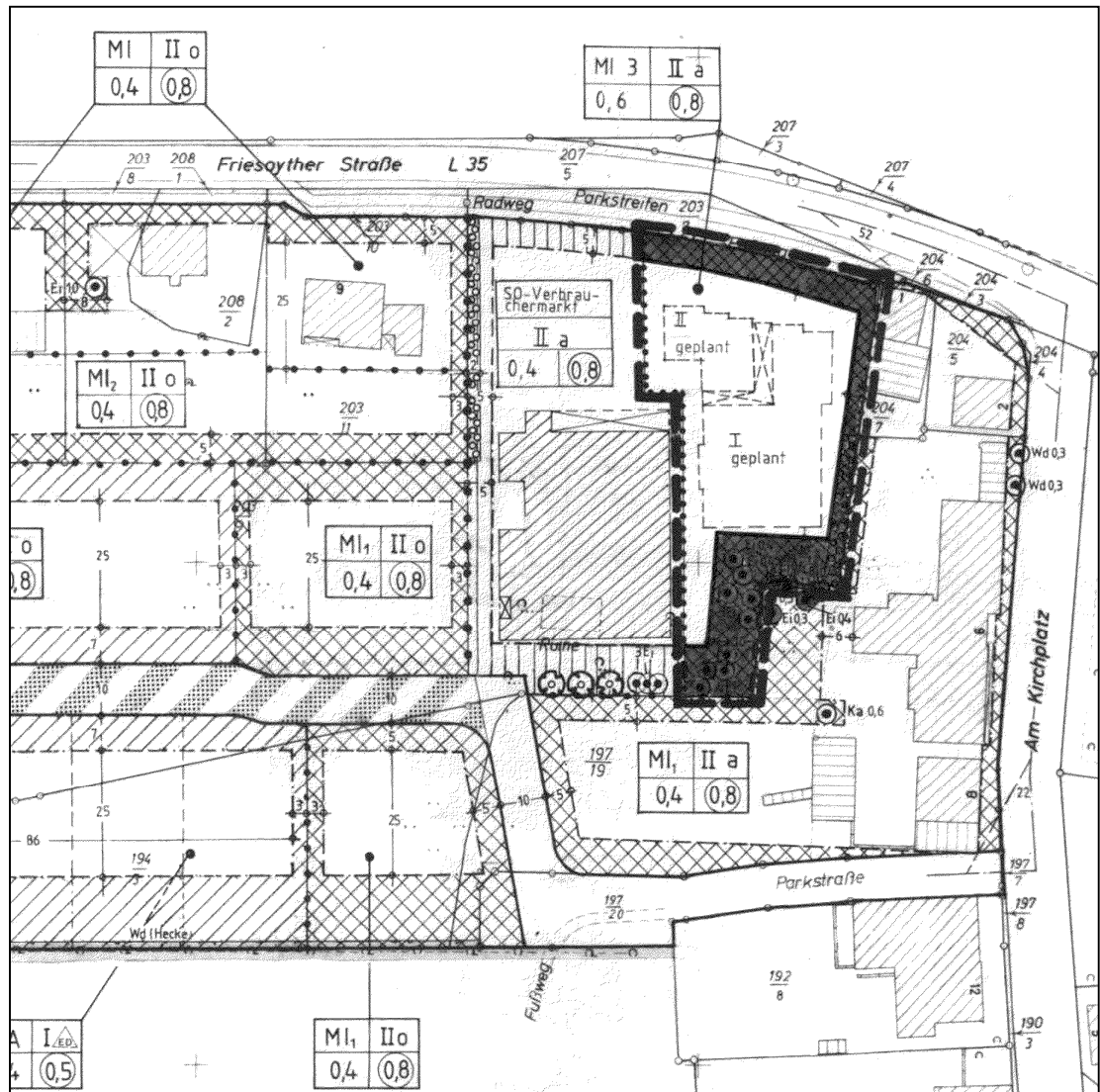


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.
(Satzungsbeschluss 28.10.1996). Maßstab 1:1.500.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) weist das Plangebiet in Karte 6 – wie auch den überwiegenden Teil der damaligen Siedlungsflächen im Ort Bösel – überwiegend als „mäßig eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 3) aus. Schutzwürdige Bereiche sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Es werden keine besonderen Maßnahmenvorschläge gemacht.

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bösel (1998) trifft in diesem Falle grundsätzlich keine anderen Aussagen als der Landschaftsrahmenplan. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften und auch keine geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur- und Landschaft. Es werden keine besonderen Maßnahmenvorschläge gemacht.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP). Zu berücksichtigen ist, dass bereits eine erhebliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet vorhanden ist. Außerdem stammen die Fachpläne aus den 1990er Jahren wobei die darin vorgenommenen Darstellungen und Bewertungen im Wesentlichen auf Erfassungen aus der ersten Hälfte des genannten Jahrzehnts basieren. Die zwischenzeitlich in Folge der verbindlichen Bauleitplanung stattgefundene Bebauung in diesem Teil des Ortzentrums von Bösel kann dort naturgemäß nicht berücksichtigt sein.

4.2 DENKMALPFLEGE

Objekte des Denkmalschutzes, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

4.3 VERTRÄGLICHKEIT DER GEPLANTEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Bezogen auf den Einzelhandel sind mit der am 17.02.2017 in Kraft getretenen Änderung des LROP geänderte Beurteilungsgrundsätze eingeführt worden. Die Gemeinde hat ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen, das die aktuellen Vorgaben des LROP berücksichtigt (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bösel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 21.08.2017). Der Rat der Gemeinde Bösel hat dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen. Das Planungsgebiet liegt im Ergebnis innerhalb des im EHK festgestellten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des Ortskerns von Bösel (s. nachfolgende Abb.); der ZVB übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Bösel. Nach den im EHK entwickelten Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Bösel ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zunächst grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und zu entwickeln. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, in den entsprechenden Sondergebieten (SO) die Bestandsstrukturen sowie die Potenzial- und Entwicklungsflächen durch Bauleitplanung abzusichern. Mit diesen Grundsätzen geht die vorliegende Planung konform.

Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Markterweiterung wurde durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten außerhalb des EHK im Auftrag des Trägers der Projektplanung untersucht (Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des COMBI-Lebensmittelmartens in Bösel, Friesoyther Straße 7, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 15.08.2017). Der im Änderungsbereich ansässige Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) beabsichtigt seine Verkaufsfläche von derzeit etwa 1000 m² um 400 m² auf dann rund 1.400 m² zu erweitern.

Gemäß des derzeit gültigen LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Die Gemeinde Bösel ist als ein Grundzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel ist der grundzentrale Verflechtungsbereich, also das eigene Gemeindegebiet maßgeblich.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Bösel zu berücksichtigenden Vorgaben des LROP 2017 sind:

Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn nicht mehr als 30 % des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes der Ansiedlungsgemeinde erzielt wird.

Aus der Berechnung zur Kaufkrafttherkunft (s. Verträglichkeitsgutachten) geht entsprechend hervor, dass rund 95 % der vorhabenrelevanten Kaufkraft aus dem Kongruenzraum der Gemeinde Bösel stammen würden. Der Anteil auswärtiger Kaufkraft

liegt insgesamt bei 5 %. Die 30 % Schwelle des Kongruenzgebotes wird nicht erreicht. Das Planvorhaben entspricht damit grundsätzlich dem Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Standortgemeinde angesiedelt werden.

Das Planungsgebiet mit dem Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten zentralen Siedlungsgebietes von Bösel. Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt angesehen werden.

Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen realisiert werden. Darüber hinaus müssen diese Flächen in das ÖPNV-Netz eingebunden sein.

Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein Vorhaben mit zentrenrelevantem, periodischem Kernsortiment. Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ortskern Bösel (vgl. Kap. 3.1, Abgrenzung des ZVB gemäß Einzelhandelskonzept). Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Abstimmungsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m² abzustimmen.

Die Planung hat nicht die erstmalige Neuansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes zum Ziel, sondern soll die Erweiterung und Modernisierung eines bereits bestehenden Betriebes ermöglichen. Die Gemeinde Bösel berücksichtigt das interkommunale Abstimmungsgebot durch die Beteiligung der Nachbarkommunen im Bauleitplanverfahren im üblichen Umfang. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens ist in diesem Zusammenhang einsehbar.

Beeinträchtungsverbot: Bei großflächigen Neuansiedlungen ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten. Gemäß Beeinträchtungsverbot dürfen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung weder die bestehenden, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung, noch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden wesentlich beeinträchtigen.

In Kapitel 4 des Verträglichkeitsgutachtens wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Das Beeinträchtungsverbot wird daher durch das Planvorhaben nicht tangiert.

Im Sinne der raumordnerischen Vorgaben kann das Planvorhaben eindeutig als verträglich eingestuft werden. Aus Sicht der Gutachter ist das Planvorhaben insbesondere im Sinne einer Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen in der Gemeinde Bösel positiv zu bewerten. Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte wird im Verträglichkeitsgutachten die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang empfohlen.

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung wurden vom Landkreis Cloppenburg als auch von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer (IHK) angemerkt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans vorsehen, dass der Anbieter eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.420 m² zuzüglich einer Mall und einem Windfang von höchstens 120 m² anstrebt. Nach dortiger Auffassung sei mit Bezug auf die entwickelte Rechtsprechung aber die Fläche des Windfangs vollständig der Verkaufsfläche zuzurechnen. Im Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 15.08.2017 zur Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes werden jedoch nur die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 400 m² (1.000 m² auf 1.400 m²) untersucht. Von daher wurde von dort eine Überarbeitung / Ergänzung der Verträglichkeitsuntersuchung für erforderlich gehalten.

Daher wurde in Vorbereitung der Beratungen zum Satzungsbeschluss eine Stellungnahme des Gutachterbüros CIMA (Stand: 30.11.2017) eingeholt, die die Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt und nunmehr auf eine um 540 m² vergrößerte Verkaufsfläche des COMBI-Marktes abstellt (420 m² zzgl. 120 m² für Mall und Windfang).

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen (zu Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der CIMA vom 30.11.2017 verwiesen, die auch dieser Begründung beigelegt ist):

Das Planvorhaben zur Erweiterung der COMBI-Filiale an der Friesoyther Straße 7 in Bösel kann auch unter Berücksichtigung der Mall- und Windfangflächen eindeutig als verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet werden. Negative städtebauliche Folgen können eindeutig ausgeschlossen werden.

Das geänderte Planvorhaben entspricht grundsätzlich dem Kongruenzgebot.

Prüfung der Erweiterungsflächen:

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer machte Einwendungen betreffend der Aussage, dass bei der Erweiterung vorhandener Einzelhandelsgroßprojekte nicht nur die Erweiterung für sich isoliert zu betrachten sei, vielmehr müsse auch die veränderte Gestalt des Gesamtvorhabens geprüft werden.

Da es sich um ein Erweiterungsvorhaben handelt und der Standort bereits seit einigen Jahren mit seiner jetzigen Verkaufsfläche am Markt platziert ist, können bereits erzielte Umsätze der Altfläche als verträglich vorausgesetzt werden. Der COMBI-Standort ist bereits langfristig am heutigen Standort etabliert, die Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsflächen haben ihre Umverteilungswirkungen längst vollzogen. Somit verbleibt die Erweiterungsfläche als neu am Markt zu platzierende Fläche übrig. Bei der Umsatzschätzung ist außerdem berücksichtigt, dass der COMBI-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird. Das gleiche gilt für den bereits vorhandenen Bäckerei-Betrieb. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs dementsprechend hoch eingeschätzt wird.

Die auf Baurecht im Einzelhandel spezialisierte Kanzlei Lenz und Johlen unterstützt die CIMA bei dieser Argumentation und verweist auf ein Urteil des OVG NRW, bei welchem eindeutig entschieden wurde, dass bei der Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes nur die neu hinzukommende Verkaufsfläche bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen ist. (vgl. OVG NRW, Urt. v. 06.11.2008 - 10 A 1417/07 -)

Diesem Urteil wird nach Einschätzung der CIMA Rechnung getragen.

Zu den angemerkten Differenzen bei der Umsatzeinschätzung im Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsgutachten:

Von der IHK wird vorgetragen, dass es bezüglich der Umsatzeinschätzung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich Bösel zu Unstimmigkeiten gekommen sei. Demnach wurde im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bösel (S. 63, CIMA 2017) für diesen Bereich ein Umsatz von rd. 12,2 Mio. € angegeben, während im Verträglichkeitsgutachten (s. 23, CIMA 2017) ein Umsatz von rd. 8,2 Mio. € entgegensteht.

Richtig ist, dass die CIMA sowohl im Einzelhandelskonzept der Gemeinde, als auch im genannten Verträglichkeitsgutachten, von einem Umsatz der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich von rd. 12,2 Mio. € ausgegangen ist. Im Verträglichkeitsgutachten wurde jedoch von der IHK der Umsatz aus der Umverteilungsprognose herangezogen. Aus dieser Umsatzeinschätzung wurde der bereits bestehende Umsatz des COMBI-Marktes herausgerechnet, da bei dem Verträglichkeitsgutachten die städtebaulichen Auswirkungen des erweiterten COMBI-Marktes geprüft wurden. Der erweiterte Markt kann daher den zu unterstellenden zusätzlichen Umsatz nicht auf sich selber umverteilen, sondern nur auf die weiteren Lebensmittelmärkte und Betriebe mit vorhabenrelevanten Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Bösel.

4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

4.4.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Durch die beabsichtigte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) kann sich durch die veränderten Anlieferungsbedingungen sowie den Kundenverkehr die Lärmentwicklung aus der Einzelhandelsnutzung gegenüber dem Umfeld erhöhen. Die Gemeinde Bösel beauftragte daher den TÜV NORD Umweltschutz mit einer schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (s. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Friesoyther Straße“ 4. Änderung der Gemeinde Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen/Hamburg, Stand: 13.09.2017).

Mit der Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die Geräuschemissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des vergrößerten Combi-Markts die zulässigen Werte gemäß TA Lärm an schutzbedürftigen vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Standortes einhalten können und der Markt damit aus Gründen des Schallimmissionsschutzes verträglich mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung betrieben werden kann. Die aufgrund der Vorplanung zur Markterweiterung zu erwartenden Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem bewährten Stand der Technik zur Lärminderung sind nachfolgend aufgeführt (vgl. Kap. 4 der Schalltechnischen Untersuchung).

Aufgrund der geringen Abstände der immissionsrelevanten Schallquellen zu den nächsten (baurechtlich möglichen) schutzbedürftigen Nutzungen sind Schallschutzmaßnahmen am Combi-Markt im Rahmen der Betriebserweiterung entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung erforderlich, um erhebliche Belästigungen durch den Betrieb des Combi-Marktes zu vermeiden. Diese betreffen

- Errichtung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in lärmarmen Ausführung (Asphalt oder Betonpflaster mit Fugenbreite < 3 mm und ohne Fase). Dies ist bereits bei der Vorplanung des Marktbetreibers zur Erweiterung vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.
- Einhaltung eines Mindestabstandes der Pkw-Stellplätze des Combi-Markts Hauptparkplatzes von dem Wohn- und Geschäftshaus Friesoyther Straße 13 von mindestens ca. 9 m.
- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand mit Auskragung (horizontal und vertikal jeweils 0,75 m) am westlich gelegenen Parkplatzrand, da nach dem der aktuellen Entwurfszeichnung der Abstand vom Parkplatzrand zum westlich gelegenen Wohnhaus Friesoyther Straße Nr. 9 lediglich 5 m beträgt.
Anmerkung: Zurzeit befinden sich auf der zum Parkplatz ausgerichteten Gebäudefassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Sofern sich hier auch zukünftig keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden, kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand zunächst verzichtet werden.
- Verzicht auf Lkw-Marktbelieferungen zur Nachtzeit von 22 – 06 Uhr.
Erfahrungsgemäß wird bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen selbst bei Teilentladung von Lkw wegen der unvermeidbaren Geräusche (Lkw-Fahr- und Entladegeräusche) und offener Entladezone der niedrige Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im angrenzenden Mischgebiet überschritten (überschlägige Berechnung: Schallleistungspegel bei geräuschreduzierter Lkw-Teilentladung $L_{wa,1h} \geq 92$ dB(A); Abstand zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung ≤ 50 m; Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ≥ 48 dB(A)). Auf-

grund der hohen Schallimmissionsschutzanspruchs der Wohnnachbarschaft zur Nachtzeit können keine üblichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, mit denen der niedrigere Immissionsrichtwert zur Nachtzeit sicher eingehalten wird.

- kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten an der westlichen Entladezone (Frischdienstanlieferung gem. der derzeitigen Vorplanung; Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus: 9 m).
- Errichtung der neuen Technikanlagen (Kälteanlagen etc.) im Zuge der Markterweiterung entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung.

Die vorstehenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen der Detailplanung zur Markterweiterung abschließend ausgearbeitet werden und im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben werden.

Die schalltechnischen Schlussfolgerungen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind in Kap. 12 der Schalltechnischen Untersuchung zusammengestellt.

Insbesondere wird empfohlen, dass durch eine geeignete textliche und planerische Festsetzung im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand am westlichen Parkplatzrand an der Grenze zum westlich im Mischgebiet (MI) gelegenen Wohnhaus (Friesoyther Straße Nr. 9, Flurstück 203/11; Abstand 5 m bis zum geplanten erweiterten Parkplatz) grundsätzlich errichtet werden kann. Anzumerken ist, dass an der zum Hauptparkplatz ausgerichteten östlichen Gebäudedefassade des nächstgelegenen Baukörpers (Friesoyther Straße Nr. 9, Flurstück 203/11; Abstand 5 m bis zum geplanten erweiterten Parkplatz) sich zurzeit keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden. Sofern an dieser Gebäudedefassade auch zukünftig keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorhanden sind, werden die Immissionsrichtwerte auch ohne Lärmschutzwand eingehalten.

Durch Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Combi-Marktes und einer Erhöhung des Pkw-Verkehrs aufgrund der Attraktivitätssteigerung um 32% erhöht sich der anlagenbezogene Verkehrslärmpegel auf der Friesoyther Straße um max. 0,4 dB(A). Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kann die Erhöhung des Verkehrslärmpegels um max. 0,4 dB(A) als nicht relevant eingestuft werden. Geringfügiger Pkw-An- und Abfahrtsverkehr sowie der Lieferverkehr auf der Parkstraße in Richtung Osten (zur Straße „Am Kirchplatz“) kann im Sinne von Ziffer 7.4 TA Lärm und im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aus Gründen des Schallimmissionsschutzes als nicht relevant eingestuft werden.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Einzelhandelsstandort im Bereich des Ortszentrums von Bösel soll gestärkt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) sich zeitgemäß zu erweitern. Von daher sollen die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung – im Plangebiet zwischen Friesoyther Straße im Norden und der Parkstraße im Süden entsprechend geändert werden.

Da der Gemeinde Bösel generell an der Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbaugebiet aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Vorhabenplanung des Antrag stellenden Investors soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung - wurden die Flächen im Plangebiet bereits als Sondergebiete (SO Verbrauchermarkt) und gegliederte Mischgebiete (MI) festgesetzt (s. Planausschnitte in Kap. 3.3).

Der zu erweiternde Verbrauchermarkt (Friesoyther Str. 7) nimmt den größeren westlichen Teil des Geltungsbereiches ein. Der Markt wird derzeit von der Friesoyther Straße aus erschlossen. Zwischen dieser Straße und dem Marktgebäude sind die Kundenparkplätze angeordnet, von dort führt eine Fahrgasse zur Ostseite des Gebäudes. Westlich des Marktgebäudes besteht außerdem eine Kfz-Zuwegung zur südlich angrenzenden Parkstraße.

Mit der Planung soll vor allem die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) ermöglicht werden. Es hat sich gezeigt, dass im Zuge des Wettbewerbs Dimensionen von Verkaufsflächen und Marktgebäuden, wie sie noch vor ca. 20 Jahren üblich waren, auch in Grundzentren wie Bösel nicht mehr zeitgemäß sind. Um wirtschaftlich bestehen zu können ist im Sinne einer Attraktivitätssteigerung eine Vergrößerung der Marktgebäude (insbesondere zu Gunsten des Bewegungsraums der Kunden im Inneren bei gleichzeitig größeren Deckenhöhen) und damit verbunden eine Anhebung der Verkaufsraumfläche erforderlich. Diese Tendenz zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden der Region, wo ähnliche Planungen laufen oder bereits umgesetzt wurden. Am Standort wird derzeit eine Verkaufsraumfläche von 1.420 m² für den Vollsortimenter angestrebt; die raumordnerische Verträglichkeit dieser Größenordnung ist durch Gutachten bestätigt worden (s. Kap. 4.3). Ergänzt werden soll dieser Markt nach Auskunft der Projektplanung durch eine Mall und Windfang mit einer Fläche von bis zu 120 m² und - wie auch heute schon - durch einen Bäckerladen mit Verkauf und Gastronomie (z.B. Café / Bistro) allerdings auf gegenüber dem Bestand etwas größerer Fläche.

Im Zuge der Umplanungen soll auch eine Neuordnung der Stellplatzflächen zwischen Marktgebäude und Friesoyther Straße erfolgen. Von daher soll das Sondergebiet (SO Einzelhandel) um etwa eine Baugrundstücktiefe nach Süden erweitert werden, in dem hier noch unbebaute Mischgebietsflächen (MI 1 im B-Plan Nr. 24) überplant werden. Zusätzlich werden Teile des östlich angrenzenden Mischgebiets (MI 3 im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 1. Änderung) ebenfalls zu Gunsten einer Erweiterung und Arrondierung als Sondergebiet (SO Einzelhandel) überplant. Außerdem wird ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Mischgebiets (MI im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 2. Änderung) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Parkplatz-

situation im Sondergebiet neu zu regeln. Künftig soll die Anlieferung unter Nutzung von Abschnitten der Parkstraße von Südwesten her erfolgen.

Im Ostteil des Plangebiets befindet sich innerhalb eines durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzten Mischgebiets (MI) eine entsprechend gemischt genutzte Bausubstanz (Friesoyther Str. 3). Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein privates Museum / Lager sowie ein Schreibwarengeschäft mit Postannahmestelle und ein Zahnarzt. Die Geschosslagen darüber werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss waren in der Vergangenheit zeitweise ein Drogist und nachfolgend verschiedene Textildiscounter ansässig. Auch diesem Gebäude sind Stellplatzflächen mit Zu- und Abfahrt zur Friesoyther Straße nördlich vorgelagert.

Das hier festgesetzte Mischgebiet (bislang MI 3 laut 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24) soll zu Gunsten der Erweiterung des SO für den Einzelhandel um Teilflächen im Nordwesten und Süden etwas verkleinert werden. Es soll jedoch auf Ebene des Bebauungsplans an der Ausweisung eines Mischgebiets (MI) mit vertikaler Gliederung (ohne sonstige Wohnnutzung im Erdgeschoss) auf den Restflächen festgehalten werden, da für eine weitere Mischgebietsentwicklung an dieser Stelle in günstiger Verkehrslage an einer regionalen Hauptverkehrsstraße gute Voraussetzungen bestehen. Beispielsweise ist eine Entwicklung und Neuansiedlung typischer gemischter Nutzungen z.B. mit Gewerbe- und Dienstleistungen einschließlich Nutzungen aus dem Bereich Soziales, Sport und Gesundheit im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen vorstellbar. Auch Geschäfte, soweit sie nicht zum großflächigen Einzelhandel gehören und mit Blick auf die Lage im zentralen Versorgungsbereich hier struktur- bzw. umgebungsverträglich sind, stellen eine Option für die Gemeinde dar.

6. DIE INHALTE DER PLANÄNDERUNG IM EINZELNEN

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 (vgl. Kap. 3.2 und die Plandarstellung der Flächennutzungsplan-Änderung) werden nunmehr gemischte Bauflächen (M) vor allem im Süden und zu einem geringen Teil auch im Nordwesten des Änderungsbereichs zum Zwecke der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung insgesamt in die Sondergebietsflächen-Darstellung (jetzt SO Einzelhandel) einbezogen. Außerdem erfolgt eine notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans an die bereits früher erfolgte Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans im Osten des Änderungsbereichs, so dass hier nunmehr gemischte Bauflächen (M) statt wie zuvor Sondergebietsflächen (SOH) dargestellt werden.

Die parallele 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist somit künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet ist nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen Straßen (Friesoyther Straße im Norden, Parkstraße im Süden) als grundsätzlich verkehrlich erschlossen anzusehen. Lediglich durch die betriebliche Neuorganisation bezogen auf die Anordnung und Anzahl der Stellplätze sowie der Verlegung der Anlieferung nach Süden unter Nutzung von Abschnitten der Parkstraße ergeben sich einzelne Änderungen bei der Anbindung, die aber grundsätzlich über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden können.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Lingen, hat im Zuge der Behördenbeteiligung folgende Hinweise gegeben, die auch auf dem parallelen Bebauungsplan angebracht werden:

Entlang der Landesstraße 835 gilt die im Bebauungsplan gekennzeichnete 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße. Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Aus den geplanten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 835 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen.

Von der Landesstraße 835 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Bezogen auf den Hinweis zu Emissionen von der L 835 geht die Gemeinde davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung wie auch die Mischgebietsnutzung mit vertikaler Gliederung (ohne sonstiges Wohnen im Erdgeschoss) an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Die übrigen Hinweise sind sachgerecht auf Ebene der weiteren Vorhaben- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strom sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Planänderung nicht.

Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch den Änderungsbereich. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den anderen bestehenden Leitungen (z.B. Hausanschlüsse) umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.

Der Ortsentwässerungsplan für Bösel wird derzeit überarbeitet bzw. fortgeschrieben. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass die im Änderungsbereich vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten auf Grund der bereits bestehenden hohen Versiegelungsrate bezogen auf die Oberflächenentwässerung kaum ins Gewicht fallen.

Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg zu beantragen. Der Bauleitplan ersetzt keine wasserrechtlichen Verfahren.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Der Abschnitt Eingriffsregelung entspricht den Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Friesoyther Straße“ der Gemeinde Bösel. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt, bedient sich die Gemeinde des genaueren Kenntnisstandes der verbindlichen Bauleitplanung. Diese 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gleichen Flächen.

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012). Den festgestellten Biotop- und Nutzungstypen werden Wertfaktoren zwischen 0 und 5 (0 = weitgehend ohne Bedeutung, 5 = sehr hohe Bedeutung) zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den so genannten Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben. Außerdem wird geprüft, ob ein besonderer Schutzbedarf für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft oder Landschaftsbild besteht. Gegebenenfalls sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Im Übrigen wird auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) bzw. auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung wird (s. Kap. „Umweltbericht“, noch zu erstellen), verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereich innerörtlicher Baugebiete (Sondergebiet Verbrauchermarkt und Mischgebiete). Maßgeblich für die Bestandbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung.

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Da der Nutzungsrahmen – bis auf gewisse Veränderungen in der Flächendisposition der verschiedenen Baugebiete untereinander - auch künftig im Geltungsbereich grundsätzlich zulässig bleibt, sind keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die GRZ im SO-Gebiet (vormals SO Verbrauchermarkt) wird von bisher 0,4 auf 1,0 angehoben. Schon heute ist der Versiegelungsgrad im Sondergebiet (SO) sehr hoch; er war es ausweislich der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 auch schon zu Beginn der 1990er Jahre. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass nach der für den hier einschlägigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 24 von 1989 anzuwendenden BauNVO von 1977 Flächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen waren und von daher praktisch die gesamte Grundstücksfläche versiegelt werden konnte. Dies gilt auch für die noch unbebaute Mischgebietsfläche im Süden (vormals MI 1) zwischen dem bestehenden Marktgebäude und der Parkstraße, die nunmehr in das Sondergebiet einbezogen werden soll. Im überplanten Bereich der vorgenannten Baugebiete entsteht somit kein Kompensationsbedarf aufgrund der Neufestsetzung der GRZ.

Für die überplanten Mischgebietsflächen (vormals MI 3) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (Satzungsbeschluss 30.10.1991) im Ostteil des Planungsgebiets gilt ausweislich der Begründung zur damaligen Planänderung, dass bei der seinerzeit neu festgesetzten GRZ von 0,6 im MI von einer zulässigen Gesamtversiegelung von 80% ausgegangen wurde. Dies geht konform mit der Deckelungsgrenze der BauNVO von 1990. Damit entsteht ein gewisser Kompensationsbedarf durch eine nunmehr zulässige Überschreitung der GRZ im ehemaligen MI 3, er wird daher bilanziert. Oben Ausgeführtes ist entsprechend übertragbar auf die im Nordwesten überplante schmale Mischgebietsfläche (MI), die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (Satzungsbeschluss 28.10.1996) liegt; hier wurde seinerzeit ebenfalls eine GRZ von 0,6 neu festgesetzt.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen zu Anpflanzflächen (ein 2 m breiter Streifen im Nordwesten an der Westgrenze des SO-Gebiets sowie ein 3 m breiter Streifen im Südosten an der Ostgrenze des MI3-Gebiets) sowie zu den zu erhaltenden Einzelbäumen namentlich im Süd- und Südostteil des Änderungsbereichs (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m). Diese Festsetzungen müssen einerseits vor dem Hintergrund der notwendigen Marktgebäudeerweiterung und der Stellplatzbereitstellung aufgehoben werden, andererseits hat sich deren Umsetzung in der Vergangenheit in diesem stärker verdichteten Siedlungsbereich von Bösel als wenig praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel entscheidet sich die Gemeinde für eine Aufgabe dieser Grünstrukturen. Die Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen waren bei den ursprünglichen Planungen ausweislich der Begründung als planinterne Kompensationsmaßnahmen angesehen worden. Für die verloren gehenden Biotopwertigkeiten soll daher Kompensation auf Flächen außerhalb (planextern) erfolgen, da die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen für die geplante Baugebietsentwicklung vollständig benötigt werden.

Für die Eingriffs- und Kompensationsberechnung ist für die jeweiligen Teilbereiche des Planungsgebiets - wie oben ausgeführt - der Planbestand des Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung einschlägig .

Die versiegelten bzw. zulässigerweise versiegelbaren Flächen sind mit Wertstufe 0 zu bewerten. Die als unversiegelt vorgesehenen Freiflächen in den Baugebieten erhalten nach dem hier angewandten Modell üblicherweise die Wertstufe 1; das entspricht 1 Werteinheit (WE) pro m² (analog zu Hausgärten). Anpflanzflächen für Gehölze in und an Baugebieten sind in die Wertstufe 2 einzuordnen; das entspricht 2 Werteinheiten (WE) pro m². Für die nicht mehr zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m) werden - wie in vergleichbaren Fällen auch - nach vorliegender Baumart und Durchmesser je Baum 50 Werteinheiten eingesetzt.

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. nachfolgende Tabelle Eingriffs- und Kompensationsberechnung) zu entnehmen ist, entsteht durch diese Planung zunächst ein externer Kompensationsbedarf von **953 Werteinheiten**. Durch die Überplanung einzelner Bäume entsteht eine zusätzlicher Kompensationsbedarf von **15 x 50 WE = 750 Werteinheiten**. Der **externe Kompensationsbedarf** für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 beläuft sich damit zunächst auf **insgesamt 953 + 750 = 1.703 Werteinheiten (WE)**.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

TOPOS

Bebauungsplan Nr. 24, 4. Änderung, Gemeinde Bösel

29.09.2017

"Friesoyther Str.", Planung: SO Einzelhandel / MI-Gebiet

E:\Bauleitplanung\Boesel\B24_4Aend_F8_SOM\B24_4Aend_kom1\B24_4Aend_kom1

Bestand	(Bewertung gem. Modell Nds. Städtetag)		
	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
gem. B-Plan Nr. 24 (1989)			
SO-Flächen GRZ 0,4 aber versiegelbar 100%	0	3.715	0
Anpflanzflächen am SO-Gebiet	2	98	196
MI1-Flächen (S), GRZ 0,4 aber versiegelbar 100%	0	1.548	0
gem. B-Plan Nr. 24, 1. Änderung (1991)			
MI3-Flächen (NO) GRZ 0,6, versiegelt (80%)	0	2.166	0
MI3-Flächen (NO) GRZ 0,6, unversiegelt (20%)	1	541	541
Anpflanzflächen am MI3-Gebiet	2	91	182
gem. B-Plan Nr. 24, 2. Änderung (1996)			
MI-Flächen (NW) GRZ 0,6, versiegelt (80%)	0	133	0
MI-Flächen (NW) GRZ 0,6, unversiegelt (20%)	1	33	33
Summe		8.325	953

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt:

953 Werteinheiten (WE)**Planung**

Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
versiegelbare SO-Flächen GRZ 1,0 (versiegelt 100%)	0	5.972	0
versiegelbare MI-Flächen GRZ 0,6, Überschreitung bis 1,0 (versiegelt 100%)	0	2.353	0
Summe		8.325	0

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt:

0 Werteinheiten (WE)**Außerhalb des Gebietes sind daher noch zu kompensieren:****953** Werteinheiten (WE)

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg wies im Verfahren der öffentliche Auslegung darauf hin, dass in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 z.B. geregelt war, dass im Bereich des MI3-Gebietes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Friesoyther Straße **mindestens alle 10 m gem. §9(1) Ziffer 25 a BauGB ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen war**. Dies sei ebenfalls in die Eingriffs- und Kompensationsbilanz einzustellen. Der Eingabe wurde zum Satzungsbeschluss gefolgt. Die **Ausdehnung der der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Friesoyther Straße** im ehemals festgesetzten MI 3 **betrug knapp 50 m Länge**. Dementsprechend wären hier **5 Laubbäume anzupflanzen gewesen**. Es werden nunmehr - wie bereits für die übrigen überplanten Bäume geschehen - in der Eingriffsbilanzierung **50 Werteinheiten (WE) je Baum** eingestellt. Damit erhöht sich der externe Kompensationsbedarf um $5 \cdot 50 = 250$ WE. Der **externe Kompensationsbedarf** für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 beläuft sich damit auf **insgesamt $953 + 750 + 250 = 1.953$ Werteinheiten (WE)**.

Zur externen Kompensation werden Teile des Flurstücks 29/3, Flur 9, Gemarkung Bösel herangezogen. Die Fläche war Anfang 2016 noch in Privatbesitz, befindet sich aber inzwischen im Eigentum der Gemeinde Bösel. Die Eignung der Fläche, die potentiell zu erzielende Aufwertung sowie die dafür durchzuführenden Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg abgestimmt (s.a. Schreiben v. 14.03.2016 in der Anlage zu dieser Begründung); nachfolgend werden die entsprechenden Aussagen zur o.g. Fläche zusammenfassend wiedergegeben.

Entsprechend dem ökologischen Zustand in 2016 handelt es sich bei dem Flurstück 29/3 um artenarmes Intensivgrünland auf Moorboden (GIM). Die Fläche liegt in dem landschaftsschutzwürdigen Bereich (LWB 39 Vehne-Niederung). Lage und Abgrenzung sind dem Lageplan in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen. Dieses Gebiet hat neben der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung für gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. Wiesenvogel-Lebensgemeinschaften).

Die Fläche erfüllt nach einer Untersuchung des NLWKN (erschieden in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen 44) Funktionen als Teilhabitat (Nahrungsflächen) für rastende Kraniche (*Grus grus*), der artenschutzrechtlich zu den streng geschützten Vogelarten gehört und prioritäre Gastvogelart in Niedersachsen ist. Daher ist es zwingend geboten, auch diesen Aspekt in die Überlegungen zur Sicherung und naturbetonten Entwicklungen der Flächen miteinzubeziehen. Das Vehnemoor hat sich zum westlichsten Kranichrastplatz in Mitteleuropa entwickelt. Die Schlafplätze befinden sich westlich und nördlich des ehemaligen NSG Dustmeer sowie zwischen dem Dustmeer und der Korsorstraße, die Nahrungsflächen und Sammelplätze in der weiteren Umgebung.

Da die Bewirtschaftung der Flächen in der Vehneniederung in den letzten Jahren insgesamt stark intensiviert wurde, ist als Entwicklungsziel wieder eine extensive Grünlandnutzung anzustreben, um den Lebensraum der hier vorkommenden und stark gefährdeten Wiesenvogel-Lebensgemeinschaften sowie für die Rast-Kranichpopulation zu optimieren. Eine Aufforstung als Kompensationsmaßnahme kommt daher nicht in Betracht. Bei der Regelung der Grünland-Bewirtschaftung werden die vom Landkreis Cloppenburg in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen entwickelten und abgestimmten Bewirtschaftungspakete (Stand: 02.02.2015, siehe die entsprechende Anlage zu dieser Begründung) angewendet.

Die Beurteilung der Fläche und der Maßnahmen erfolgte im o.g. Schreiben des Landkreises zunächst nach dem Osnabrücker Modell. Durch das beauftragte Planungsbüro TOPOS erfolgte eine alternative Bewertung der Fläche nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages (Stand: 9. Auflage 2013), die der Tabelle in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen ist. Demnach wird durch die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Flurstück 30/6 ein Kompensationswert von **insgesamt 15.102 Werteinheiten** erzielt. Davon werden **für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24** nunmehr **1.953 Werteinheiten** gewidmet. Damit verbleibt ein Restwert von $15.102 - 1.953 = 13.149$ **Werteinheiten**, der künftig für andere Verfahren zur Verfügung steht.

Die zu erwartenden Eingriffe aus der Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden damit vollständig kompensiert.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2005

Bestand

(gem. Flächennutzungsplan 2005)

Sondergebiet (SOH) Handel und Dienstleistungen	6.596 m ²
gemischte Bauflächen (M)	1.729 m ²
Gesamtfläche	8.325 m²

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel	5.972 m ²
gemischte Bauflächen (M)	2.353 m ²
Gesamtfläche	8.325 m²

Bebauungsplan Nr. 24, 4. Änderung

Bestand

(gem. Bebauungsplan Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung)

Sondergebiet (SO) Verbrauchermarkt (gem. B 24)	3.715 m ²
Anpflanzflächen (am SO, gem. B 24)	98 m ²
Mischgebiet (MI 1, gem. B 24 an Parkstraße)	1.548 m ²
Mischgebiet (MI 3, gem. 1. Änd. B 24 im Nordosten)	2.707 m ²
Anpflanzflächen (am MI 3, gem. 1. Änd. B 24)	91 m ²
Mischgebiet (MI, gem. 2. Änd. B 24 im Nordwesten)	166 m ²
Gesamtfläche	8.325 m²

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel	5.972 m ²
Mischgebiet (MI)	2.353 m ²
Gesamtfläche	8.325 m²

11. UMWELTBERICHT

Der Abschnitt Umweltbericht entspricht den Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Friesoyther Straße“ der Gemeinde Bösel. Da hier ein Parallelverfahren vorliegt, bedient sich die Gemeinde des genaueren Kenntnisstandes der verbindlichen Bauleitplanung. Diese 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gleichen Flächen.

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Der Einzelhandelsstandort im Bereich des Ortszentrums von Bösel soll gestärkt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) sich zeitgemäß zu erweitern. Von daher sollen die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung – im Plangebiet zwischen Friesoyther Straße im Norden und der Parkstraße im Süden entsprechend geändert werden.

Da der Gemeinde Bösel generell an der Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Vorhabenplanung des Antrag stellenden Investors soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Mit der Planung soll vor allem die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) ermöglicht werden. Es hat sich gezeigt, dass im Zuge des Wettbewerbs Dimensionen von Verkaufsflächen und Marktgebäuden, wie sie noch vor ca. 20 Jahren üblich waren, auch in Grundzentren wie Bösel nicht mehr zeitgemäß sind. Um wirtschaftlich bestehen zu können ist im Sinne einer Attraktivitätssteigerung eine Vergrößerung der Marktgebäude (insbesondere zu Gunsten des Bewegungsraums der Kunden im Inneren bei gleichzeitig größeren Deckenhöhen) und damit verbunden eine Anhebung der Verkaufsraumfläche erforderlich. Diese Tendenz zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden der Region, wo ähnliche Planungen laufen oder bereits umgesetzt wurden. Am Standort wird derzeit eine Verkaufsraumfläche von 1.420 m² für den Vollsortimenter angestrebt; die raumordnerische Verträglichkeit dieser Größenordnung ist durch Gutachten bestätigt worden (s. Kap. 4.3). Ergänzt werden soll dieser Markt nach Auskunft der Projektplanung durch eine Mall und Windfang mit einer Fläche von bis zu 120 m² und - wie auch heute schon - durch einen Bäckerladen mit Verkauf und Gastronomie (z.B. Café / Bistro) allerdings auf gegenüber dem Bestand etwas größerer Fläche.

Im Zuge der Umplanungen soll auch eine Neuordnung der Stellplatzflächen zwischen Marktgebäude und Friesoyther Straße erfolgen. Von daher soll das Sondergebiet (SO Einzelhandel) um etwa eine Baugrundstückstiefe nach Süden erweitert werden, in dem hier noch unbebaute Mischgebietsflächen (MI 1 im B-Plan Nr. 24) überplant werden. Zusätzlich werden Teile des östlich angrenzenden Mischgebiets (MI 3 im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 1. Änderung) ebenfalls zu Gunsten einer Erweiterung und Arrondierung als Sondergebiet (SO Einzelhandel) überplant. Außerdem wird ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Mischgebiets (MI im B-Plan Nr. 24 im Stand seiner 2. Änderung) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Parkplatz-

situation im Sondergebiet neu zu regeln. Künftig soll die Anlieferung unter Nutzung von Abschnitten der Parkstraße von Südwesten her erfolgen.

Die bisherige Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist angesichts der notwendigerweise hohen Versiegelung bei Einzelhandelsvorhaben (Marktgebäude, Stellplatz- und Bewegungsflächen), die regelmäßig im innerörtlichen Bereiche mit nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen auskommen müssen, aus heutiger Sicht deutlich zu niedrig. Von daher soll die GRZ im SO-Gebiet auf 1,0 angehoben werden.

Im Ostteil des Plangebiets befindet sich innerhalb eines durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzten Mischgebiets (MI) eine entsprechend gemischt genutzte Bausubstanz (Friesoyther Str. 3). Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein privates Museum / Lager sowie ein Schreibwarengeschäft mit Postannahmestelle und ein Zahnarzt. Die Geschosslagen darüber werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss waren in der Vergangenheit zeitweise ein Drogist und nachfolgend verschiedene Textildiscounter ansässig. Auch diesem Gebäude sind Stellplatzflächen mit Zu- und Abfahrt zur Friesoyther Straße nördlich vorgelagert.

Das hier festgesetzte Mischgebiet (bislang MI 3 laut 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24) soll zu Gunsten der Erweiterung des SO für den Einzelhandel um Teilflächen im Nordwesten und Süden etwas verkleinert werden. Es soll jedoch an der Ausweisung eines Mischgebiets (MI) mit vertikaler Gliederung (ohne sonstige Wohnnutzung im Erdgeschoss) auf den Restflächen festgehalten werden, da für eine weitere Mischgebietsentwicklung an dieser Stelle in günstiger Verkehrslage an einer regionalen Hauptverkehrsstraße gute Voraussetzungen bestehen. Beispielsweise ist eine Entwicklung und Neuansiedlung typischer gemischter Nutzungen z.B. mit Gewerbe- und Dienstleistungen einschließlich Nutzungen aus dem Bereich Soziales, Sport und Gesundheit im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen vorstellbar. Auch Geschäfte, soweit sie nicht zum großflächigen Einzelhandel gehören und mit Blick auf die Lage im zentralen Versorgungsbereich hier struktur- bzw. umgebungsverträglich sind, stellen eine Option für die Gemeinde dar. Wegen des regelmäßig hohen Bedarfs an Stellplatz- und Bewegungsflächen für die oben genannten Nutzungen und vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen sowie der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel, soll für das Mischgebiet künftig eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig sein.

Vergnügungsstätten sollen hier ausgeschlossen werden, da die für die angestrebten Nutzungsmischungen zur Verfügung stehenden Flächen nur begrenzt verfügbar sind. Demgegenüber können z.B. Spielhallenbetreiber durch ihren vergleichsweise hohen erzielbaren Ertrag bei vergleichsweise niedrigen Investitionsaufwendungen höhere Immobilien- und Pachtpreise zahlen und damit in nachteilige Konkurrenz z.B. zu anzusiedelnden, insbesondere auch kleineren Handelsbetrieben, Dienstleistern und sonstigen Gewerbetrieben treten, in dem sie das Preisniveau erhöhen und damit die Ansiedlung letzterer erschweren bis sogar unmöglich machen. Nach Auffassung der Gemeinde passen Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen auch nicht in das Konzept eines attraktiven Einzelhandelsstandorts, der an dieser Stelle mit einem benachbarten Verbrauchermarkt auf die Versorgung von allen Altersgruppen (auch Kinder und Jugendliche) abzielt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an dieser Stelle betrifft nicht die im Übrigen weiterhin bestehenden Ansiedlungsmöglichkeiten solcher Betriebe in anderen Baugebieten von Bösel.

Ebenfalls entfallen sollen die bisherigen Festsetzungen zu Anpflanzflächen (ein 2 m breiter Streifen im Nordwesten an der Westgrenze des SO-Gebiets sowie ein 3 m breiter Streifen im Südosten an der Ostgrenze des MI3-Gebiets) sowie zu den zu erhaltenden Einzelbäumen namentlich im Süd- und Südostteil des Änderungsbereichs (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m). Diese Festsetzungen müssen einerseits vor dem Hintergrund der notwendigen Marktgebäudeerweiterung und der Stellplatzbereitstellung aufgehoben werden, andererseits hat sich deren Umsetzung in der Vergangenheit in diesem stärker verdichteten Siedlungsbereich von Bösel als wenig praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel entscheidet sich die Gemeinde für eine Aufgabe dieser Grünstrukturen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzungen werden ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie - in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 - ein Mischgebiet (MI) mit vertikaler Gliederung (ohne sonstige Wohnnutzung im Erdgeschoss) festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird zunächst klargestellt, dass das Sondergebiete der Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelsvorhaben dient und hier allgemein die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich Anlagen des Immissionsschutzes zulässig sind.

Bei der Ausweisung des Sondergebiets (SO) berücksichtigt die Gemeinde die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 5). Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsform wird die Erweiterungsabsicht wie auch die planerische Absicherung des Bestandsbetriebs berücksichtigt. Innerhalb des Sondergebiets (SO) ist nur ein Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 1.420 m² zuzüglich Mall und Windfang zur Größe von insgesamt höchstens 120 m² sowie nur ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei- / Konditoreiwaren mit höchstens 50 m² VKF zulässig. Die Festsetzungen gehen auf die auf ihre Verträglichkeit geprüfte Erweiterung des Vollsortimenters ein bzw. berücksichtigen die Auskunft der Projektplanung, dass der Vollsortimenter mit Mall und Windfang ausgestattet und - wie auch heute schon - durch einen Bäckerladen mit Verkauf und Gastronomie (z.B. Café / Bistro) - allerdings auf gegenüber dem Bestand etwas größerer Fläche - ergänzt werden soll. Um die noch ausstehende Detailplanung und künftige Entwicklung der Ergänzungsnutzung nicht zu sehr einzuengen, wird bestimmt, dass der zulässige Gastronomiebereich nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist.

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auf die entsprechenden Ausführungen weiter oben wird verwiesen.

Es wird die Grundflächenzahl (GRZ) im SO-Gebiet von 0,4 auf 1,0 angehoben. Im Mischgebiet (MI) wird zwar weiterhin eine GRZ von 0,6 festgesetzt, jedoch durch textliche Festsetzung bestimmt, dass künftig eine Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist. Dies erfolgt wegen des regelmäßigen hohen Bedarfs an Stellplatz- und Bewegungsflächen für die oben genannten Nutzungen und vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen

sowie der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel. Auf die entsprechenden Ausführungen weiter oben wird verwiesen.

Es wird nach wie vor eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäude allgemein über 50 m Länge zulässig sind. Dies soll die für die angestrebten Nutzungen erforderlichen Gebäudegrößen erlauben und eine flexible Ausnutzbarkeit der nur begrenzt zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen ermöglichen. Im Übrigen gelten die Anforderungen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Im Sondergebiet dürfen Gebäude auch künftig nur ein Vollgeschoss (I) aufweisen; im Mischgebiet bleibt es wie bisher bei zwei Vollgeschossen (II) und der bislang bereits geltenden Traufhöhen-Obergrenze von 8,0 m. Die Höhenentwicklung wird nunmehr jedoch mit Rücksicht auf das bebaute Umfeld durch Einführung einer absoluten Höhengrenze für Gebäude (OK) mit 8,0 m im Sondergebiet und 12,0 m im Mischgebiet abgestuft gesteuert. Im Mischgebiet ist die bestehende Bebauung ca. 11,40 m hoch und im Sondergebiet ist das bestehende Marktgebäude ca. 6,50 m hoch. Damit bleibt genügend Spielraum für städtebaulich angemessene Neu- und Ersatzbauten, ohne die Nachbarschaft durch unangemessen hohe Gebäude optisch zu bedrängen.

Gegenüber dem bebauten Mischgebietsgrundstück (Flurstück 203/11) im Nordwesten wird nach Empfehlungen des Schallschutzgutachters entlang der Westgrenze der künftig erweiterten Parkplatzfläche des Sondergebiets ein Abschnitt für die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer bestimmten Ausführung vorgesehen, um die dort vorhandene und zulässige Wohnnutzung vom Parkplatzlärm abzuschirmen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.4.1).

Besondere gestalterische Qualitäten sind im Gebiet nicht vorhanden, weshalb hier vor dem Hintergrund der Nachfrage nach zweckorientierter Einzelhandelsbebauung auf weitere – insbesondere auch gestalterische Regelungen – verzichtet wird. Im Spannungsfeld mit der notwendigerweise großen und zweckorientierten Einzelhandelsbebauung sind solche Qualitäten an dieser Stelle auch nicht mehr entwickelbar.

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen Straßen (Friesoyther Straße im Norden, Parkstraße im Süden) als grundsätzlich verkehrlich erschlossen angesehen werden. Lediglich durch die betriebliche Neuorganisation bezogen auf die Anordnung und Anzahl der Stellplätze sowie der Verlegung der Anlieferung nach Süden unter Nutzung von Abschnitten der Parkstraße ergeben sich einzelne Änderungen bei der Anbindung, die aber grundsätzlich über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden können.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strom sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Planänderung nicht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut.

Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch den Änderungsbereich. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den anderen bestehenden Leitungen (z.B. Hausanschlüsse) umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.

Weitere Ausführungen zu den planerischen Zielen, den Inhalten der Bebauungsplan-Änderung, die Verkehrserschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung (s.o.) zu entnehmen.

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.4) zu beachten.

Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Durch die beabsichtigte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) kann sich durch die veränderten Anlieferungsbedingungen sowie den Kundenverkehr die Lärmentwicklung aus der Einzelhandelsnutzung gegenüber dem Umfeld erhöhen. Die Gemeinde Bösel beauftragte daher den TÜV NORD Umweltschutz mit einer schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (s. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Friesoyther Straße“ 4. Änderung der Gemeinde Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen/Hamburg, Stand: 13.09.2017).

Sonstige planerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der bisherigen Bauleitplanung sowie fachliche Vorgaben sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 3 und 4).

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

11.2.1.1.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Durch die beabsichtigte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) kann sich durch die veränderten Anlieferungsbedingungen sowie den Kundenverkehr die Lärmentwicklung aus der Einzelhandelsnutzung gegenüber dem Umfeld erhöhen. Die Gemeinde Bösel beauftragte daher den TÜV NORD Umweltschutz mit einer schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (s. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Friesoyther Straße“ 4. Änderung der Gemeinde Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen/Hamburg, Stand: 13.09.2017).

Mit der Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des vergrößerten Combi-Markts die zulässigen Werte gemäß TA Lärm an schutzbedürftigen vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Standortes einhalten können und der Markt damit aus Gründen des Schallimmissionsschutzes verträglich mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung betrieben werden kann. Die aufgrund der Vorplanung zur Markterweiterung zu erwartenden Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem bewährten Stand der Technik zur Lärminderung sind nachfolgend aufgeführt (vgl. Kap. 4 der Schalltechnischen Untersuchung).

Aufgrund der geringen Abstände der immissionsrelevanten Schallquellen zu den nächsten (baurechtlich möglichen) schutzbedürftigen Nutzungen sind Schallschutzmaßnahmen am Combi-Markt im Rahmen der Betriebserweiterung entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung erforderlich, um erhebliche Belästigungen durch den Betrieb des Combi-Marktes zu vermeiden. Diese betreffen

- Errichtung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in lärmarmen Ausführung (Asphalt oder Betonpflaster mit Fugenbreite < 3 mm und ohne Fase). Dies ist bereits bei der Vorplanung des Marktbetreibers zur Erweiterung vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.
- Einhaltung eines Mindestabstandes der Pkw-Stellplätze des Combi-Markts Hauptparkplatzes von dem Wohn- und Geschäftshaus Friesoyther Straße 13 von mindestens ca. 9 m.
- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand mit Auskrugung (horizontal und vertikal jeweils 0,75 m) am westlich gelegenen Parkplatzrand, da nach dem der aktuellen Entwurfszeichnung der Abstand vom Parkplatzrand zum westlich gelegenen Wohnhaus Friesoyther Straße Nr. 9 lediglich 5 m beträgt.
Anmerkung: Zurzeit befinden sich auf der zum Parkplatz ausgerichteten Gebäudefassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Sofern sich hier auch zukünftig keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden, kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand zunächst verzichtet werden.
- Verzicht auf Lkw-Marktbeförderungen zur Nachtzeit von 22 – 06 Uhr.
Erfahrungsgemäß wird bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen selbst bei Teilentladung von Lkw wegen der unvermeidbaren Geräusche (Lkw-Fahr- und

Entladegeräusche) und offener Entladezone der niedrige Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im angrenzenden Mischgebiet überschritten (überschlägige Berechnung: Schallleistungspegel bei geräuschreduzierter Lkw-Teilentladung $L_{wa,1h} \geq 92$ dB(A); Anstand zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung ≤ 50 m; Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ≥ 48 dB(A)). Aufgrund der hohen Schallimmissionsschutzanspruchs der Wohnnachbarschaft zur Nachtzeit können keine üblichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, mit denen der niedrigere Immissionsrichtwert zur Nachtzeit sicher eingehalten wird.

- kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten an der westlichen Entladezone (Frischdienstanlieferung gem. der derzeitigen Vorplanung; Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus: 9 m).
- Errichtung der neuen Technikanlagen (Kälteanlagen etc.) im Zuge der Markterweiterung entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung.

Die vorstehenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen der Detailplanung zur Markterweiterung abschließend ausgearbeitet werden und im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben werden.

Die schalltechnischen Schlussfolgerungen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind in Kap. 12 der Schalltechnischen Untersuchung zusammengestellt.

Insbesondere wird empfohlen, dass durch eine geeignete textliche und planerische Festsetzung im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand am westlichen Parkplatzrand an der Grenze zum westlich im Mischgebiet (MI) gelegenen Wohnhaus (Friesoyther Straße Nr. 9, Flurstück 203/11; Abstand 5 m bis zum geplanten erweiterten Parkplatz) grundsätzlich errichtet werden kann. Anzumerken ist, dass an der zum Hauptparkplatz ausgerichteten östlichen Gebäudefassade des nächstgelegenen Baukörpers (Friesoyther Straße Nr. 9, Flurstück 203/11; Abstand 5 m bis zum geplanten erweiterten Parkplatz) sich zurzeit keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden. Sofern an dieser Gebäudefassade auch zukünftig keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorhanden sind, werden die Immissionsrichtwerte auch ohne Lärmschutzwand eingehalten.

Durch Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Combi-Marktes und einer Erhöhung des Pkw-Verkehrs aufgrund der Attraktivitätssteigerung um 32% erhöht sich der anlagenbezogene Verkehrslärmpegel auf der Friesoyther Straße um max. 0,4 dB(A). Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kann die Erhöhung des Verkehrslärmpegels um max. 0,4 dB(A) als nicht relevant eingestuft werden. Geringfügiger Pkw-An- und Abfahrtsverkehr sowie der Lieferverkehr auf der Parkstraße in Richtung Osten (zur Straße „Am Kirchplatz“) kann im Sinne von Ziffer 7.4 TA Lärm und im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aus Gründen des Schallimmissionsschutzes als nicht relevant eingestuft werden.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Auf den Abschnitt „Eingriffsregelung“ dieser Begründung wird verwiesen (s. Kap. 9).

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Zur Berücksichtigung der Aussagen der Fachpläne der Landschaftsplanung wird auf Kap. 4.1 der Begründung verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereich innerörtlicher Baugebiete (Sondergebiet Verbrauchermarkt und Mischgebiete). Maßgeblich für die Bestandbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung.

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung.

Da der Nutzungsrahmen – bis auf gewisse Veränderungen in der Flächendisposition der verschiedenen Baugebiete untereinander - auch künftig im Geltungsbereich grundsätzlich zulässig bleibt, sind keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die GRZ im SO-Gebiet (vormals SO Verbrauchermarkt) wird von bisher 0,4 auf 1,0 angehoben. Schon heute ist der Versiegelungsgrad im Sondergebiet (SO) sehr hoch; er war es ausweislich der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 auch schon zu Beginn der 1990er Jahre. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass nach der für den hier einschlägigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 24 von 1989 anzuwendenden BauNVO von 1977 Flächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen waren und von daher praktisch die gesamte Grundstücksfläche versiegelt werden konnte. Dies gilt auch für die noch unbebaute Mischgebietsfläche im Süden (vormals MI 1) zwischen dem bestehenden Marktgebäude und der Parkstraße, die nunmehr in das Sondergebiet einbezogen werden soll. Im überplanten Bereich der vorgenannten Baugebiete entsteht somit kein Kompensationsbedarf aufgrund der Neufestsetzung der GRZ.

Für die überplanten Mischgebietsflächen (vormals MI 3) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (Satzungsbeschluss 30.10.1991) im Ostteil des Planungsgebiets gilt ausweislich der Begründung zur damaligen Planänderung, dass bei der seinerzeit neu festgesetzten GRZ von 0,6 im MI von einer zulässigen Gesamtversiegelung von 80% ausgegangen wurde. Dies geht konform mit der Deckelungsgrenze der BauNVO von 1990. Damit entsteht ein gewisser Kompensationsbedarf durch eine nunmehr zulässige Überschreitung der GRZ im ehemaligen MI 3, er wird daher bilanziert. Oben Ausgeführtes ist entsprechend übertragbar auf die im Nordwesten überplante schmale Mischgebietsfläche (MI), die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (Satzungsbeschluss 28.10.1996) liegt; hier wurde seinerzeit ebenfalls eine GRZ von 0,6 neu festgesetzt.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen zu Anpflanzflächen (ein 2 m breiter Streifen im Nordwesten an der Westgrenze des SO-Gebiets sowie ein 3 m breiter Streifen im Südosten an der Ostgrenze des MI3-Gebiets) sowie zu den zu erhaltenden Einzelbäumen namentlich im Süd- und Südostteil des Änderungsbereichs (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m). Diese Festsetzungen müssen einerseits vor dem Hintergrund der notwendigen Marktge-

bäudeerweiterung und der Stellplatzbereitstellung aufgehoben werden, andererseits hat sich deren Umsetzung in der Vergangenheit in diesem stärker verdichteten Siedlungsbereich von Bösel als wenig praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und der notwendigen wie städtebaulich erwünschten weiteren Verdichtung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Bösel entscheidet sich die Gemeinde für eine Aufgabe dieser Grünstrukturen. Die Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen waren bei den ursprünglichen Planungen ausweislich der Begründung als planinterne Kompensationsmaßnahmen angesehen worden. Für die verloren gehenden Biotopwertigkeiten soll daher Kompensation auf Flächen außerhalb (planextern) erfolgen, da die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen für die geplante Baugebietsentwicklung vollständig benötigt werden.

Für die Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. Kap. 9) ist für die jeweiligen Teilbereiche des Planungsgebiets - wie oben ausgeführt - der Planbestand des Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung einschlägig .

Die versiegelten bzw. zulässigerweise versiegelbaren Flächen sind mit Wertstufe 0 zu bewerten. Die als unversiegelt vorgesehenen Freiflächen in den Baugebieten erhalten nach dem hier angewandten Modell üblicherweise die Wertstufe 1; das entspricht 1 Werteinheit (WE) pro m² (analog zu Hausgärten). Anpflanzflächen für Gehölze in und an Baugebieten sind in die Wertstufe 2 einzuordnen; das entspricht 2 Werteinheiten (WE) pro m². Für die nicht mehr zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (vor allem Eichen, insgesamt 15 Bäume mit DBH von überwiegend 0,4 m bis 0,6 m) werden - wie in vergleichbaren Fällen auch - nach vorliegender Baumart und Durchmesser je Baum 50 Werteinheiten eingesetzt.

Die verloren gehenden Biotopwertigkeiten sind der Eingriffs- und Kompensationsbilanz (s. Kap. 9) zu entnehmen. Die Kompensation hierfür soll auf Flächen außerhalb (planextern) erfolgen, da die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen für die geplante Baugebietsentwicklung vollständig benötigt werden.

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (bislang Sondergebiet Verbrauchermarkt und Mischgebiete). Maßgeblich für die Bestandsbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung.

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung.

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich auf dem Bebauungsplan hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spu-

ren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung und bereits zulässigen bzw. bestehenden Versiegelung ist im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit Durchführung der Planung im Plangebiet kann sich ein ansässiger Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) zeitgemäß erweitern. Außerdem die vorhandene Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich abgesichert. Der Einzelhandelsstandort (zentraler Versorgungsbereich) im Ortszentrum von Bösel kann so gestärkt und weiter entwickelt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 - einschließlich seiner 1. und 2. Änderung - wurden die Flächen im Plangebiet bereits als Sondergebiete (SO Verbrauchermarkt) und gegliederte Mischgebiete (MI) festgesetzt (s. Planausschnitte in Kap. 3.3). Durch die Realisierung der Planung werden die Sondergebietsflächen (SO, nunmehr mit Zweckbestimmung Einzelhandel) etwas vergrößert und die Mischgebietsflächen (MI) entsprechend verkleinert, wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie innerhalb des festgestellten zentralen Versorgungsbereichs von Bösel liegen und die geplante Betriebserweiterung eines vorhandenen Lebensmittelsupermarkts im Anschluss an das bestehende Marktgebäude mit vorhandenen Stellplatzflächen erfolgt. Dies folgt auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Flächen stehen für die geplante zur Verfügung.

Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die höhere Versiegelung (bei allerdings bereits großer Vorversiegelung) und die betriebsbedingte Lärmentwicklung (die allerdings bezogen auf das Wohnumfeld vertretbar bleibt) durch die Ausweitung des Einzelhandels verschlechtern. Es werden außerdem einzelne Gehölzstreifen innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereichs entfallen. Die Vornutzung und Lage des Gebiets und die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden lässt jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Die Rahmenmaße für die bauliche Entwicklung bleiben umfeldverträglich.

11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULL-VARIANTE“)

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei zulässigen Sondergebiets- und Mischgebietsnutzung im Planungsgebiet im bisherigen Um-

fang. Bei einem Planverzicht könnte der zentrale Versorgungsbereich von Bösel an dieser Stelle nicht wie geplant weiter entwickelt werden. Die zeitgemäße Erweiterung eines im Gebiet bereits ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) könnte nicht erfolgen.

Andere gleichermaßen geeignete Flächen in integrierter Lage stehen in Bösel für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung nicht zur Verfügung. Damit könnte es in der Folge aus Sicht des Betriebs zu einer Neubewertung des Standortes kommen. Eine Abwanderung an einen Standort in einer Nachbarkommunen oder auch eine schlichte Betriebsschließung könnten die Folge sein mit mittel- bis langfristigen nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Bösel.

11.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden durch ein entsprechendes Fachgutachten ermittelt (vgl. Kap. 4.4.1). Diese Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen der Detailplanung zur Markterweiterung abschließend ausgearbeitet werden und im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben werden. Dann ist die sachgerechte Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Vorgaben zu berücksichtigen und zu prüfen. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlung ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand am westlichen Parkplatzrand an der Grenze zum westlich im Mischgebiet (MI) gelegenen Wohnhaus (Friesoyther Straße Nr. 9, Flurstück 203/11; Abstand 5 m bis zum geplanten erweiterten Parkplatz) zeichnerisch und textlich festgesetzt, so dass diese künftig - sobald erforderlich - grundsätzlich errichtet werden kann (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.4.1 der Begründung).

Eine weitergehende Vermeidung und Minimierung der Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund der bedarfsorientierten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung nicht sinnvoll möglich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Übrigen die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig. Das Plangebiet umfasst Flächen im festgestellten zentralen Versorgungsbereich von Bösel südlich der Friesoyther Straße. Insofern gibt es zu der beabsichtigten Stärkung und Entwicklung der Einzelhandelsnutzung (Erweiterung eines Lebensmittelsupermarkts) keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Für die Markterweiterung stehen derzeit absehbar keine anderen ausreichend großen und geeigneten Flächen im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in Bösel zur Verfügung.

Bei der Ausweisung des Sondergebiets (SO) berücksichtigt die Gemeinde die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 5). Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsform wird die Erweiterungsabsicht wie auch die planerische Absicherung des Bestandsbetriebs berücksichtigt. Insofern ergaben sich für die Gemeinde hierzu keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDE- TEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Lärmsituation und Lärmentwicklung sind in einer schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 (s. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Friesoyther Straße“ 4. Änderung der Gemeinde Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen/Hamburg, Stand: 13.09.2017) untersucht und bewertet worden. Die in diesem Zusammenhang verwendeten Verfahren sind dort nachzuschlagen. Das Immissionsschutzgutachten ist im Zuge der öffentlichen Auslegung dieser Planung einsehbar.

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages“ (1996); dies ist in einem integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

11.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ER- HEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Gemeinde wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Umsetzung der neuen Bauvorhaben durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass erheblich nachteiligere Auswirkungen aus dem festgesetzten Sondergebiet (SO Einzelhandel) auf die Umgebung durch Lärm anzunehmen wären, als sie bei der Planung prognostiziert und damit in die Abwägung einbezogen wurden. Die Gemeinde wird dann außerdem die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Einzelhandelsstandort im zentraler Versorgungsbereich des Ortszentrums von Bösel soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) sich zeitgemäß zu erweitern. Weiterhin soll die bestehenden Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich südlich der Friesoyther Straße planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Fortentwicklung der großflächigen Einzelhandelsnutzung im Änderungsbereich wird die bisherige Gliederung in Sondergebiets- und Mischgebietsflächen geändert, in dem die SO-Flächen vergrößert und die MI-Flächen entsprechend verkleinert werden.

Die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung (s.a. Kap. 3.3) im Plangebiet südlich der Friesoyther Straße werden entsprechend geändert. Zur Klarstellung und Fortentwicklung der Einzelhandelsnutzung im Änderungsbereich werden im Bebauungsplan ein innerörtliches Sondergebiet (SO) Einzelhandel und ein Mischgebiet (MI) mit vertikaler Gliederung (ohne sonstige Wohnnutzung im Erdgeschoss) ausgewiesen.

Bei der Ausweisung des Sondergebiets (SO) berücksichtigt die Gemeinde die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 5). Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsform wird die Erweiterungsabsicht wie auch die planerische Absicherung des Bestandsbetriebs berücksichtigt.

Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die höhere Versiegelung und die betriebsbedingte Lärmentwicklung durch die Ausweitung des Einzelhandels verschlechtern. Allerdings besteht bereits eine hohe Vorversiegelung auf den überplanten Flächen und die Lärmentwicklung lässt sich bezogen auf das Wohnumfeld unter Beachtung der gutachterlichen Vorgaben in einem vertretbaren Rahmen halten (s.a. Kap. 4.4.1). Es werden außerdem einzelne Bäume und Anpflanzflächen für Gehölze innerhalb dieses bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereichs entfallen.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets erfolgen (s.a. Kap. 9).

Bösel, den

.....
Hermann Block
Bürgermeister

ANLAGEN

- Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zur externen Kompensation (Bewertung zweier geplanter Kompensationsflächen mit dem OS-Modell) unter anderem auf Flurstück 29/3, Flur 9, Gemarkung Bösel vom 14.03.2016, 3 Seiten (DIN A4).
- Lage und Abgrenzung der externen Kompensationsfläche, Flurstück 29/3, Flur 9, Gemarkung Bösel, 1 Kartenblatt 1:2000 (DIN A3).
- Bewirtschaftungsbedingungen zur Extensivgrünlandnutzung, Landkreis Cloppenburg, Amt für Natur- und Umweltschutz, Stand: 02.02.2015, 3 Seiten (DIN A4).

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

Verwendete Immissionsgutachten

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Friesoyther Straße“ 4. Änderung der Gemeinde Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen/Hamburg, Stand: 13.09.2017, insgesamt 34 Seiten (26 Seiten Textteil zzgl. Anhänge 1 bis 5).

Verwendete Gutachten und Fachstellungen zum Einzelhandel

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bösel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 21.08.2017, 89 Seiten.
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des COMBI-Lebensmittelmarktes in Bösel, Friesoyther Straße 7, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 15.08.2017, 31 Seiten.
- Gutachterliche Stellungnahme zum Planvorhaben der COMBI-Erweiterung an der Friesoyther Straße in der Gemeinde Bösel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 30.11.2017, 6 Seiten.