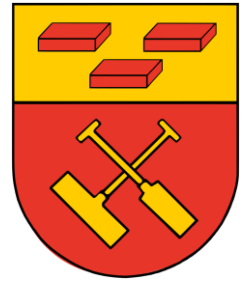


GEMEINDE BÖSEL

Landkreis Cloppenburg



Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
2.4	Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes – landwirtschaftliche Gerüche	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altlagerungen, Abfallrechtliche Belange	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Sichtfelder gem. RASSt 06 / RAL 2012	9
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	11
8.1	Rechtsgrundlagen	11
8.2	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bösel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich östlich der „Fladderburger Straße“, südlich der Straße „Neuland“ und westlich der „Schäferstraße“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, ein qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung beiträgt. Da sich das Plangebiet an bereits bestehende Siedlungsgefüge angliedert, wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, orientieren sich die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung an den umliegenden Bestandsstrukturen, erfüllen aber auch die Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur und einer energetischen Bauweise.

Der vorliegende Geltungsbereich, mit einer Flächengröße von ca. 2,7 ha, liegt nordöstlich des Ortskernes Bösel und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das städtebauliche Umfeld ist südlich durch Wohnbauflächen und östlich durch Gewerbegebiete geprägt. Westlich schließt eine ländlich geprägte, aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiflächen an den Geltungsbereich. Nördlich plant die Gemeinde Bösel einen Kindergarten sowie einige weitere Wohnbaugrundstücke.

In der rechtswirksamen 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bösel wird die Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich dabei an der Gebäudestruktur der Nachbarschaft und sollen gleichzeitig entsprechende Entwicklungsspielräume ermöglichen. Zur Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke wird eine Planstraße als Straßenverkehrsfläche sowie zur fußläufigen Verbindung zum Kindergarten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um auch gestalterisch eine Einheitlichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten zu erhalten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ örtliche Bauvorschriften definiert, die die Dachform sowie die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit den entsprechenden Einfriedungen beregeln.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Ausweisung und somit die Bereitstellung von Wohnbauflächen bildet für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Bösel eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können. Die Gemeinde sieht, besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen geeignete Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu sichern. Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des vorhandenen

Siedlungsansatzes erzielt, wodurch langfristig die örtliche Eigenentwicklung gesichert und Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden kann.

Hinsichtlich der Entwicklung des heutigen Wohnungsmarktes in der Gemeinde Bösel ist der Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ gem. § 1 (3) S.1 BauGB städtebaulich erforderlich, um das genannte Planungsziel zu erreichen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Clompburg, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Südlich Neuland“ liegt nordöstlich vom Ortskern Bösel. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Straße „Neuland“, im Westen an die „Fladderburger Straße“, im Osten an die „Schäferstraße“ sowie im Süden an ein bestehendes Wohngebiet. Insgesamt umfasst die Fläche eine Gesamtgröße von ca. 2,7ha. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Gehöft. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der ländlichen Lage durch eine wohnbauliche Nutzung, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte Gewerbebetriebe charakterisiert. Zudem befindet sich im Süden ein neues Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung.

2.4 Standortauswahl und -begründung (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB)

Wie bereits im Kapitel 1 angeführt, ist die Gemeinde gehalten, aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland und im Sinne der raumordnerischen Zielsetzung, zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Der Orts- und Siedlungsbereich wurde daher hinsichtlich geeigneter Flächen für die Siedlungsentwicklung überprüft.

Bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ergaben sich keine sinnvollen Alternativen. Weder stehen innerörtliche Freiflächen noch anderweitige Brachflächen für eine derartig dimensionierte Siedlungsentwicklung in der Ortschaft zur Verfügung. Die Gemeinde hat sich daher unter Würdigung und Abwägung aller relevanten Belange für den nunmehr zu entwickelnden Standort entschieden. Des Weiteren wirkt sich die Planung nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe aus, da die direkt angrenzende Umgebung bereits durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt ist und es sich somit um die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsgefüges handelt und nicht um eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im abgelegenen Außenbereich.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist der Planbereich in der Gemeinde Bösel der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Weiterführend sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Das Planungsziel der städtebaulich behutsamen Weiterentwicklung des lokalen Siedlungsraums mit einer maßvollen Abrundung der baulichen Strukturen entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Ortschaft Bösel wird als Grundzentrum dargestellt. Die Friesoyther Straße und die Overlaher Straße sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Daneben ist die Gemeinde Bösel als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Dieses bedeutet eine Hervorhebung einzelner Ortsteile innerhalb der Gemeinden, wobei aber die Gemeinden insgesamt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen.

Im RROP werden für das Plangebiet keine weiteren gesonderten Darstellungen getroffen. Es sollen hinsichtlich einer gesunden Innenraumentwicklung sinnvolle Maßnahmen zur Erhaltung des ortstypischen Charakters angestrebt werden. Unter Berücksichtigung von Kostenersparnissen sollen Standorte für Wohngebiete, unter dem Aspekt von Erschließungsstraßen, hinreichend geprüft werden. Der Standort „Südlich Neuland“ stellt bereits eine vollständige und hinsichtlich des Planvorhabens ausreichende Erschließung sicher.

Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung über die Verdichtung des Innenraums wird neben einer Vermeidung der Landschaftszersiedelung auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Bösel Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit dem Planvorhaben der bestehende Siedlungsbereich abgerundet und hinsichtlich der aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften den regionaltypischen Bauformen entsprochen, was einem bedarfsorientierten Wohnraumangebot entspricht. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Damit steht das Planvorhaben insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Der Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird damit gegenüber den Belangen der Raumordnung ein besonderes Gewicht beigemessen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der rechtskräftigen 12. Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. Diese deckt einen Bereich nördlich und südlich der Straße „Neuland“ ab. Hierin werden Wohnbauflächen (W) sowie Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Das Plangebiet wird hierin als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Da sich der Bereich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist das Vorhaben planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 67 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll über eine neu zu erstellende Zubringerleitung in Richtung Westen einem ebenfalls neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken im Bereich „Im Strohe“ zwischen Fladderburger Straße und dem Wasserzug Fladderberg Schloot abgeleitet werden. Eine wirksame Versickerung ist gemäß einer durchgeführten Bodenuntersuchung im Plangebiet nicht möglich. Eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens sowie den erforderlichen baulichen Maßnahmen liegt der Gemeinde Bösel bereits vor. Das dem zugrunde liegende Entwässerungskonzept ist der Anlage zu entnehmen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes – landwirtschaftliche Gerüche

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Für das Plangebiet sind insbesondere die Geruchsimmissionen von westlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben von Bedeutung. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV- Nord, Hamburg, mit der Erstellung einer Geruchsermittlung und -bewertung beauftragt. Diese wurde als Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung mit Stand vom 10.06.2020 erstellt und liegt auch der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ zugrunde.

Die Geruchsimmissionen wurden gemäß Geruchs- Immissionsrichtlinie (GIRL) mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeit ist die Geruchsschwelle (1 GE/m³). Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartenspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von 15m x 15m dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abb. 4, S. 14 des Gutachtens)

Einzelheiten zu den verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Entsprechend des Geruchsgutachtens wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 größtenteils überschritten, jedoch sind die Überschreitungen im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches moderat, da in der Fläche überwiegend Werte zwischen 9% und 12% errechnet werden. Ausschließlich im östlichen Randbereich werden Werte zwischen 14% bis zu 23% errechnet. Für diese Flächen wird gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen so lange unzulässig sind, bis die auf die Flächen einwirkenden Geruchsimmissionen gem. GIRL 13% der Jahresstunden unterschreiten. Sollte ein derzeit im Umfeld tätiger Landwirt seinen Betrieb einstellen oder verlagern stehen somit kurzfristig weitere Grundstücke zur Verfügung.

Die Gemeinde Bösel liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Veredelungswirtschaft und nachgeordneter Wirtschaftszweige. Es zeichnet sich ab, dass nach den derzeitigen Berechnungsmodalitäten der anzuwendenden GIRL viele Flächen am Ortsrand, aber auch Teile bestehender Wohn- und anderer Siedlungsgebiete in Bösel, innerhalb von Bereichen liegen, in denen der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% heute bereits deutlich überschritten wird. Die Gemeinde Bösel kann jedoch keinen Stillstand ihrer Siedlungsentwicklung hinnehmen, da diese für die Sicherung und die Neuschaffung von Wohnraum unerlässlich ist. Die Gemeinde Bösel räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die nicht selten selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Bösel anbieten zu können, den Vorrang vor der strengen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein. In der gegebenen ländlichen Ortsrandlage hält die Gemeinde Werte von bis zu 13% der Jahresstunden nach Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange für vertretbar.

Auch der Landkreis Cloppenburg hat in Erörterungsgesprächen mit Vertretern der Gemeinde Bösel signalisiert, dass von dort auf Grund der Lage in einem geruchsvorbelasteten ländlichen Raum akzeptiert wird, dass die Gemeinde im begründeten Einzelfall einen Abwägungsspielraum bezogen auf die Immissionswerte der GIRL wahrnimmt.

Ebenfalls stellt die Gemeinde in ihre Abwägung ein, dass die GIRL zwar als eine Grundlage zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen

werden kann, ihre Geruchsimmisionswerte (IW) – hier der IW von 10% der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete – jedoch nicht als zwingende Grenzwerte anzusehen sind. Die Orientierungswerte der GIRL können daher als Ergebnis der Abwägung im Verfahren der Bauleitplanung insbesondere – wie hier lagebedingt gegeben – im Übergangsbereich zum Außenbereich überschritten werden. Die GIRL versteht ihre eigenen Immissionswerte selbst nicht als absolut zwingende Beurteilungsvorgabe, weil sie laut ihrer Begründung und ihren Auslegungshinweisen, insbesondere für Wohngebiete am Rand zum Außenbereich, Zwischenwerte bis zum Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15% der Jahresstunden für vertretbar hält, da bei einem Wert in Dorfgebieten regelmäßig gewohnt wird.

Was die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe angeht, so ist zu berücksichtigen, dass diese bereits durch andere Immissionsorte in Gestalt von vorhandenen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern in ihrem Umfeld sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 nördlich des Plangebietes, der Wohngrundstücke sowie einen Kindergartenstandort festsetzt, und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 südöstliche des Plangebietes, der Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt, in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, da an diesen Punkten die jeweils maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bereits ausgeschöpft oder überschritten werden.

In der Abwägung hält es die Gemeinde Bösel daher für zulässig, Wohngebietsflächen im vorgesehenen Umfang auszuweisen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt nach Darstellungen des NIBIS® – Kartenservers (BK50) ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vor; im Bereich des Esches bestehen Höhenlagen zwischen 16,50 m NHN bis 13,50 m an den Außenrändern Richtung Osten.

Die Gemeinde Bösel ist sich durchaus der kulturhistorischen Bedeutung der Eschflächen bewusst. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55, die hier allgemeine Wohngebiete festsetzen, den Eschbereich bereits zu über 60% überplant haben. Der verbliebene Eschbereich hat heute eine maximale Ausdehnung von ca. 160 m in Nord- Süd- Richtung und ca. 320 m in Ost-West- Richtung und liegt am unmittelbaren Siedlungsrand. Den vorliegenden Eschbereich für die zukünftige Siedlungsentwicklung zwischen dem bestehenden Siedlungsrand im Süden und der Straße Neuland auch in seinem verbliebenen Nordteil anteilig zu beanspruchen, hält die Gemeinde daher in diesem Fall in der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander für zulässig. Die Gemeinde räumt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt des Esches ein. Um dennoch auszuschließen, dass im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten wertvolle archäologische Funde zerstört werden, wurde im Vorfeld eine archäologische Prospektion durch das Unternehmen denkmal3D durchgeführt. Die Ergebnisse der Prospektion wurden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird demnach nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung

Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-35 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeiten gestattet.“

4.5 Altablagerungen, Abfallrechtliche Belange

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues und qualitätsvolles Wohngebiet geschaffen.

Dem eingangs angesprochenem Planungsziel, der erhöhten Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Planerisches Ziel ist es, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

Des Weiteren wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen müssen. Hierdurch wird verhindert, dass Grundstücke nachträglich geteilt werden und zu kleinteilige Strukturen entstehen.

Zur Berücksichtigung der Immissionslage im landwirtschaftlich stark vorgeprägten Planungsraum, in dem die Orientierungswerte gemäß GIRL teilweise überschritten werden, wird gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB für Flächen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen so lange unzulässig sind, bis die auf die entsprechenden Flächen einwirkenden Geruchsmissionen gem. GIRL 13% der Jahresstunden unterschreiten. Sollte ein derzeit im Umfeld tätiger Landwirt seinen Betrieb einstellen oder verlagern stehen somit kurzfristig weitere Grundstücke zur Verfügung.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb des Plangebietes je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und um den Bauherren einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen, sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 vor.

Um eine zu starke Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze, Zufahrten und Terrassen zu verhindern, wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist. Werden die Stellplätze, Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 20% überschritten werden, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und dennoch dem Bodenschutz Rechnung zu tragen.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt (§ 20 (1) BauNVO).

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse wird die bauliche Höhe über die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) definiert. Entsprechend des städtebaulichen Bestandes im Umfeld des neuen Wohngebietes wird eine Traufhöhe von $TH \leq 6,50\text{m}$ sowie eine Firsthöhe von $FH \leq 9,00\text{m}$ festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Steuerung der Bebauung sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden dörflichen Strukturen einfügen.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände gem. NBauO sind zu berücksichtigen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Ausschließlich zur nördlich angrenzenden Straße „Neuland“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ festgesetzt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Schäferstraße aus Richtung Osten über Planstraßen innerhalb des Baugebietes. Die Planstraßen werden zur planungsrechtlichen Absicherung als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Stichstraßen, die ausschließlich zur Erschließung einzelner Grundstücke dienen, werden in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes sind mit einem Radius von 9,00 m ausreichend bemessen, um auch einem Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

5.5.2 Sichtfelder gem. RAST 06 / RAL 2012

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Schäferstraße wird ein Sichtfeld gem. RAST 06 gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen 70,00 m auf der Schäferstraße und 5,00 m auf der Planstraße, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Auflockerung der Siedlungsgestaltung sollen auf den Wohngrundstücken heimische Einzelbäume gepflanzt werden. Um dies planungsrechtlich abzusichern, wird im Bebauungsplan Nr. 67 „Südlich Neuland“ festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je Baugrundstück ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zu pflanzen ist. Hierbei sind folgenden Pflanzarten zu verwenden:

Laubbäume: Stileiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke, Salweide,

Obstbäume: Äpfel: Roter Boskoop, weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Geflammtter Kardinal, Glockenapfel, Jakob Lebel, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop,

Birnen: Alexander Lucas, Clapp´s Liebling, Conference, Gellert´s Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charneux, Doppelte Philipsbirne

Süßkirschen: Büttner´s Rote Knorpelkirsche, Dönissen´s gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassin´s Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia

Sauerkirschen: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle,

Pflaumen: Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zwetsche, Frühzwetsche, Borsumer Zwetsche,

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente prägt die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ zu berücksichtigen und somit gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dementsprechend sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 50° zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

Um eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu vermeiden und den Ortsbildcharakter des ländlichen Raumes mit modernen Stilen zu kombinieren, sind Staffelgeschosse von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig mit Schling- oder Kletterpflanzen (z. B. Efeu) zu begrünen sind, zugelassen. Einfriedungen in geschlossener Form (z. B. freistehende Mauern, Wellplatten u. ä.) sind nicht zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Neben dem Straßenraum selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Daher sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Das Plangebiet wird von der „Schäferstraße“ erschlossen.
- **ÖPNV**
Südlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Schulzentrum Bösel (Oldb)“ ca. 650m entfernt, wo die Linie 914 verkehrt. Weiter südlich in ca. 800 m Entfernung ist die Bushaltestelle „Bösel (Oldb) Kath. Kirche“ mit den Linien 900, 917, 918 und M04 zu finden. Zudem liegt im Südwesten des Plangebiets die Bushaltestelle „Bösel Overlaher Straße/Heimathuus“ ca. 750 m entfernt und wird von der Linie M04 angefahren.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Cloppenburg durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),

- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Südlich Neuland“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bösel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*