



Bebauungsplan Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“

- Grundzüge der Planung -

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage des plangebietes.....	3
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4.	Immissionsschutz	5
4.1	Gerüche.....	5
4.2	Schall	5
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
6.	Verkehr.....	5
7.	Ver- und Entsorgung.....	6
8.	Umweltbericht (noch zu erstellen)	6

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Bereich Westerloh, nördlich der Friesoyther Straße (L 835) und westlich der Kündelstraße, soll das bestehende Gewerbegebiet Westerloh in nordwestliche Richtung weiterentwickelt werden. Dies geschieht, um der Anfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden und neue Betriebe in der Gemeinde Bösel ansiedeln zu können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird dazu der Bebauungsplan Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ mit dem Ziel der Entwicklung als Gewerbegebiet (GE) aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst somit die Weiterentwicklung, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen wurde.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 29.11.2023 wurde nach Vorbereitung durch den Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Planung, Bau und Verkehr am 21.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ beschlossen.

Für den Bebauungsplan wird die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich, der zum Entwurf erarbeitet wird. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Bereich Westerloh, östlich des Ortes Bösel, nördlich der Friesoyther Straße (L 835) und östlich des Böseler Kanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 grenzt an den östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ an. Südlich grenzt die Friesoyther Straße (L 835) und östlich der Böseler Kanal an das Plangebiet an. Weiter östlich liegt das Kalksandsteinwerk.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (ebenfalls Ackerland) an. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das Regenrückhaltebecken, welches für die Entwässerung des bereits bestehenden und des zukünftigen Gewerbegebietes dient.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der GASCAD Gastransport GmbH (MIDAL Erdgasfernleitung, DN 900, MOP (bar) 90). Entlang der Geltungsbereichsgrenze im nordöstlichen Bereich verläuft eine Leitung der EWE Netz GmbH (PN 70 / 1975). Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ angedeutet, verlaufen innerhalb des Planungsgebiets nördlich entlang der Friesoyther Straße Trinkwasserversorgungsleitungen des OOWV (710 PE-HD / 2008 und 400 GG / 1963).

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt Bösel innerhalb des ländlichen Raumes. Gemäß Abschnitt 1.1 Absatz 02 sollen „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur (...) zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“.

Weiter in Abschnitt 07 heißt es, dass die ländlichen Regionen sowohl ihre gewerblich-industriellen Strukturen als auch die Wirtschaftsräume erhalten und so weiterentwickeln sollen, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Das Planungsziel mit der Erweiterung des Gewerbegebietes, weitere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

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 unter anderem ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbebestandes zur Neuansiedlung von Betrieben steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ wurde im Parallelverfahren die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Plangebiet wird darin als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Mittig durch das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der GASCAD Gastransport GmbH (MIDAL Erdgasfernleitung, DN 900, MOP (bar) 90). Entlang der Geltungsbereichsgrenze im nordöstlichen Bereich verläuft eine Leitung der EWE Netz GmbH (PN 70 / 1975). Westlich verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der Böseler Kanal, welcher als Wasserlauf II. Ordnung dargestellt wird. Nördlich und weiter südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und südlich die Friesoyther Straße (L 835) als klassifizierte Straße an das Plangebiet an.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) und Hauptversorgungsleitungen wird der Bebauungsplan Nr. 75 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 GERÜCHE

Im Umfeld der neu auszuweisenden Gewerbegebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe.

Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ erstellte Geruchsgutachten ermittelte innerhalb des jetzigen Plangebietes Werte zwischen 17 % und 21 %. Aufgrund der erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ geänderten TA Luft 2021 lässt die Gemeinde derzeit eine Rasterbegehung durch die LUFA Nord-West durchführen. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

4.2 SCHALL

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ erfolgte bereits eine erste schallgutachterliche Bewertung. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird ein neues Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Bereich Westerloh, nördlich der Friesoyther Straße (L 835) und westlich der Kündelstraße, soll das bestehende Gewerbegebiet Westerloh in nordwestliche Richtung weiterentwickelt werden. Dies geschieht, um der Anfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden und neue Betriebe in der Gemeinde Bösel ansiedeln zu können.

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die Festsetzungen sollen sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ orientieren. Zum Entwurf wird eine konkrete Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen ausgearbeitet.

6. VERKEHR

Die Erschließung erfolgt über die Weberstraße, welche über die Schmiedestraße an die südlich gelegene Friesoyther Straße (L 835) angebunden ist. Damit wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine direkte Anbindung an die Friesoyther Straße (L 835) erfolgt nicht. Entlang dieser wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Festsetzungen und Hinweise bezüglich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG werden zum Entwurf nachrichtlich sowohl zeichnerisch als auch textlich im Bebauungsplan aufgenommen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes sind durch den Bebauungsplan Nr. 56 bereits Ver- und Entsorgungsleitungen für eine spätere Erweiterung verlegt worden.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der GASCAD Gastransport GmbH (MIDAL Erdgasfernleitung, DN 900, MOP (bar) 90). Entlang der Geltungsbereichsgrenze im nordöstlichen Bereich verläuft eine Leitung der EWE Netz GmbH (PN 70 / 1975). Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ angedeutet, verlaufen innerhalb des Planungsgebiets nördlich entlang der Friesoyther Straße Trinkwasserversorgungsleitungen des OOWV (710 PE-HD / 2008 und 400 GG / 1963).

Für die genannten Leitungen werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 56 zum Entwurf hin übernommen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den OOWV. Der Gewerbestandort wird an das Strom- und Gasversorgungsnetz der EWE angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch entsprechende Anbieter.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg bzw. durch entsprechend autorisierte und qualifizierte Betriebe.

Das Gewerbegebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Bösel (Betreiber OOWV) geleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über das neu angelegte Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zurückgehalten und von dort gedrosselt dem westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufendem Böseler Kanal zugeführt werden.

8. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht erforderlich. Dieser wird zum Entwurf hin ausgearbeitet und den Unterlagen beigefügt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.