

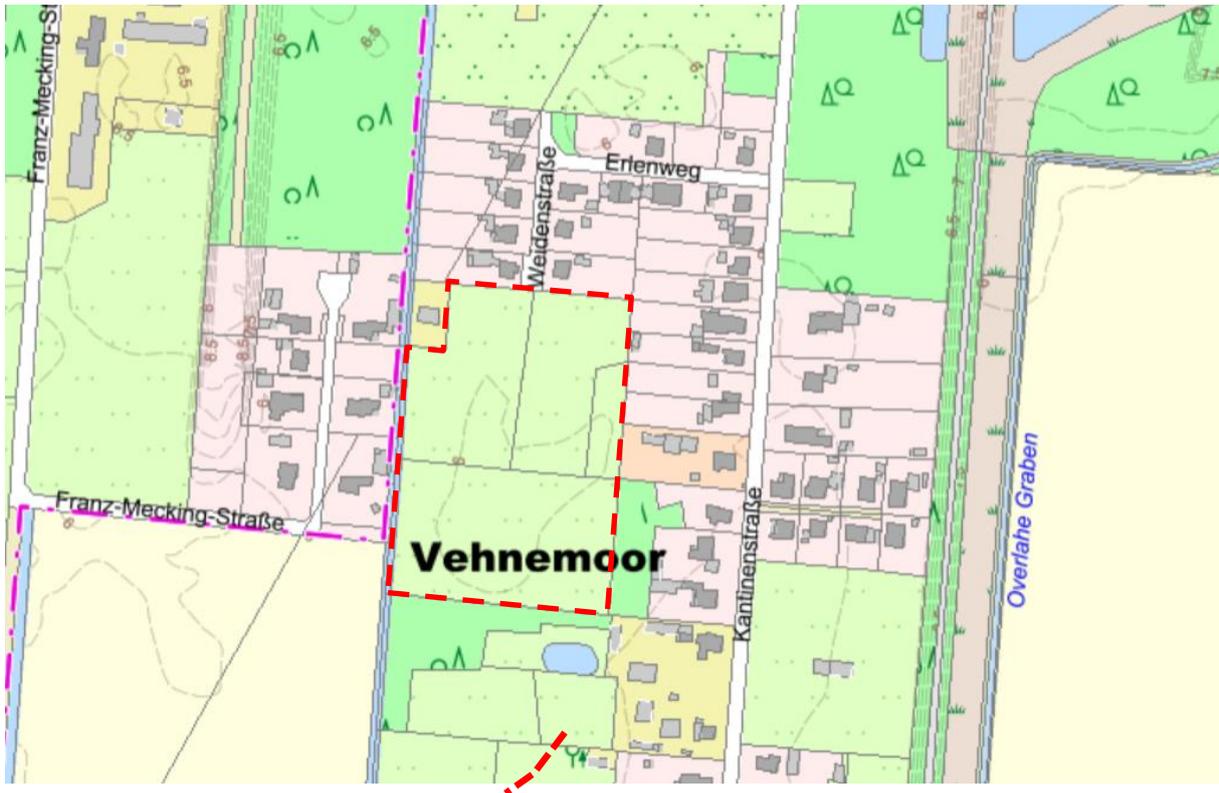
**KURZERLÄUTERUNG  
FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

**ZUR  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 15**

**SOWIE ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 72  
„EDEWECHTERDAMM II“**

**GEMEINDE BÖSEL  
LANDKREIS CLOPPENBURG**



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2023)

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>KURZERLÄUTERUNG</b>	<b>3</b>
<b>1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND</b>	<b>3</b>
<b>2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005)	4
2.2 Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreis Cloppenburg	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4 Angrenzender Bebauungsplan	6
2.5 Außenbereichssatzung „Kantinenstrasse“	7
<b>3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)</b>	<b>9</b>
<b>4 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>9</b>
4.1.1 Immissionen aus Gewerbe	9
4.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft	9
4.2 Belange des Naturschutzes	9
4.3 Belange des Verkehrs	11
4.3.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen	11
4.3.2 Innere Erschließung	11
4.4 Ver- und Entsorgung	11
4.4.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz	11
4.4.2 Elektrizitätsversorgung	12
4.4.3 Telekommunikation	12
4.4.4 Trinkwasserversorgung	12
4.4.5 Schmutzwasserbeseitigung	12
4.4.6 Oberflächenentwässerung	12
4.4.7 Abfallentsorgung	13
4.5 Belange der Landwirtschaft	13
4.6 Belange des Denkmalschutzes	13
4.7 Belange des Klimaschutzes	14
4.8 Belange der Bundeswehr	15
<b>5 FESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Baugrenze, Bauweise	16
5.4 Verkehrsfläche	17
5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	17
<b>6 VERFAHREN</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg 2005 (unmaßstäblich)	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des LK Cloppenburg 1998, unmaßstäblich	5
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel (2005)	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Edewechterdamm“	7
Abbildung 6: Gültigkeitsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung „Kantinenstrasse“ (1996)	8
Abbildung 7: Darstellung der Suchräume für schutzwürdige Böden im Umfeld des Geltungsbereiches, unmaßstäblich (NIBIS 2023)	10

## ANHANG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **KURZERLÄUTERUNG**

### **1 LAGE, GRÖÖE, DERZEITIGER NUTZUNGSZUSTAND**

Im nördlichen Gemeindegebiet von Bösel wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Edewechterdamm II“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird im Kern als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nördlich, westlich und östlich gelegene Wohnbebauung soll so verbunden und dadurch die bestehende Lücke darin geschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die nördlich, westlich und östlich gelegenen und bebauten Grundstücke sowie durch eine südlich angrenzende Gehölzstruktur sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. einer Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet von Bösel, Ortsteil Venemoor. Es handelt sich um die Flur 2, Flurstücke 30/32, 30/7, 30/6 und 31/17.

Das Plangebiet wird zurzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Die Fläche wird zudem von Ost nach West von einer Gehölzstruktur durchzogen, welche nach diesem Kartierschlüssel einer Wertigkeit von 3-4 WE zugeordnet werden kann.



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005)

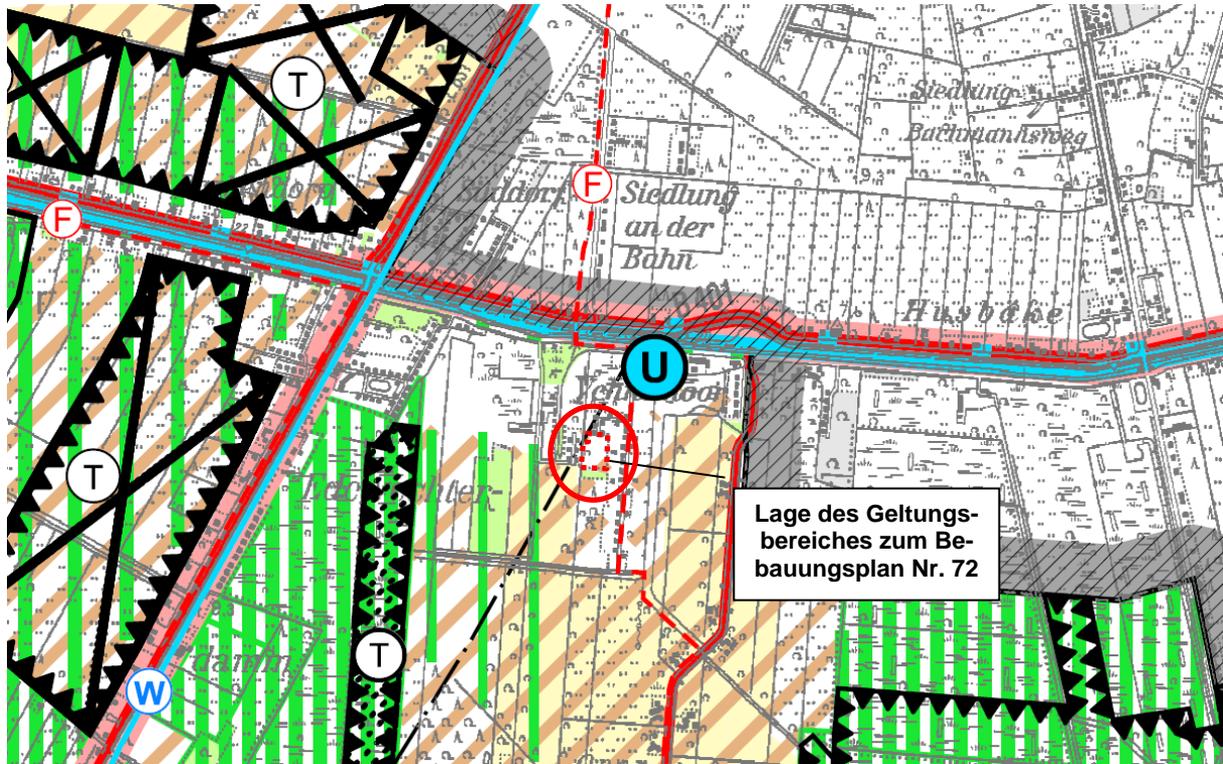


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg 2005 (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg ist der Geltungsbereich als Fläche ohne Darstellung eingetragen. Südlich angrenzend sowie entfernt östlich befindet sich ein *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 1.7). Östlich verläuft ein *Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)* (D 3.7.6) und westlich befindet sich ein *Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung* (D 1.7, D 2.1, D 3.3). Südlich angrenzend befindet sich kleinflächig ein *Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft* (D 1.7) und Richtung Norden befindet sich ein *Schiffbarer Kanal* (D 3.7.4) mit *Umschlagplatz* (D 3.7.4). Parallel dazu verläuft eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* (D 3.7.3) mit *Regional bedeutsamem Busverkehr* (D 3.7.1).

Im RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg ist Bösel als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Ihnen kommt die Aufgabe zu, *zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen*. Bösel wird im RROP 2005 die besondere *Entwicklungsaufgabe Erholung* zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

### 2.2 Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreis Cloppenburg

Im Landschaftsrahmenplan ist die Fläche im nördlichen Teil als mesophiles Grünland sowie im Süden als Grünlandbrache dargestellt.

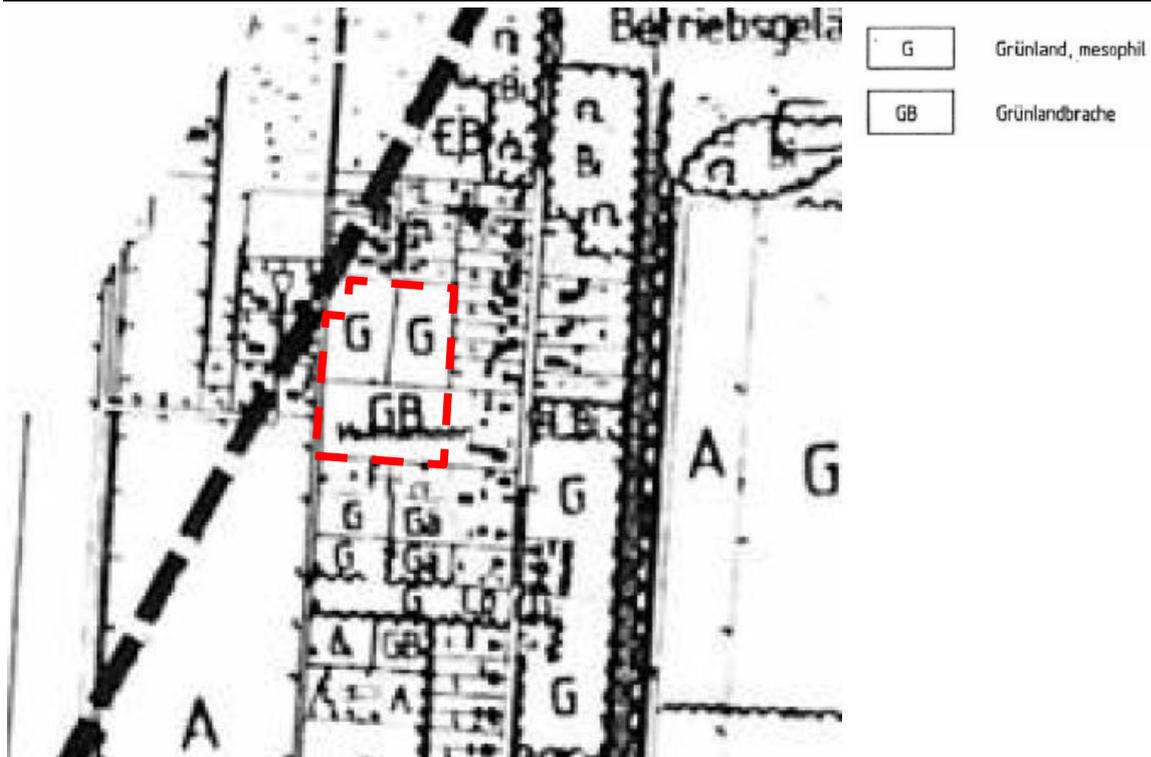


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des LK Cloppenburg 1998, unmaßstäblich

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist bisher im Flächennutzungsplan (2005) der Gemeinde Bösel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung erstellt wird, wird dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen.

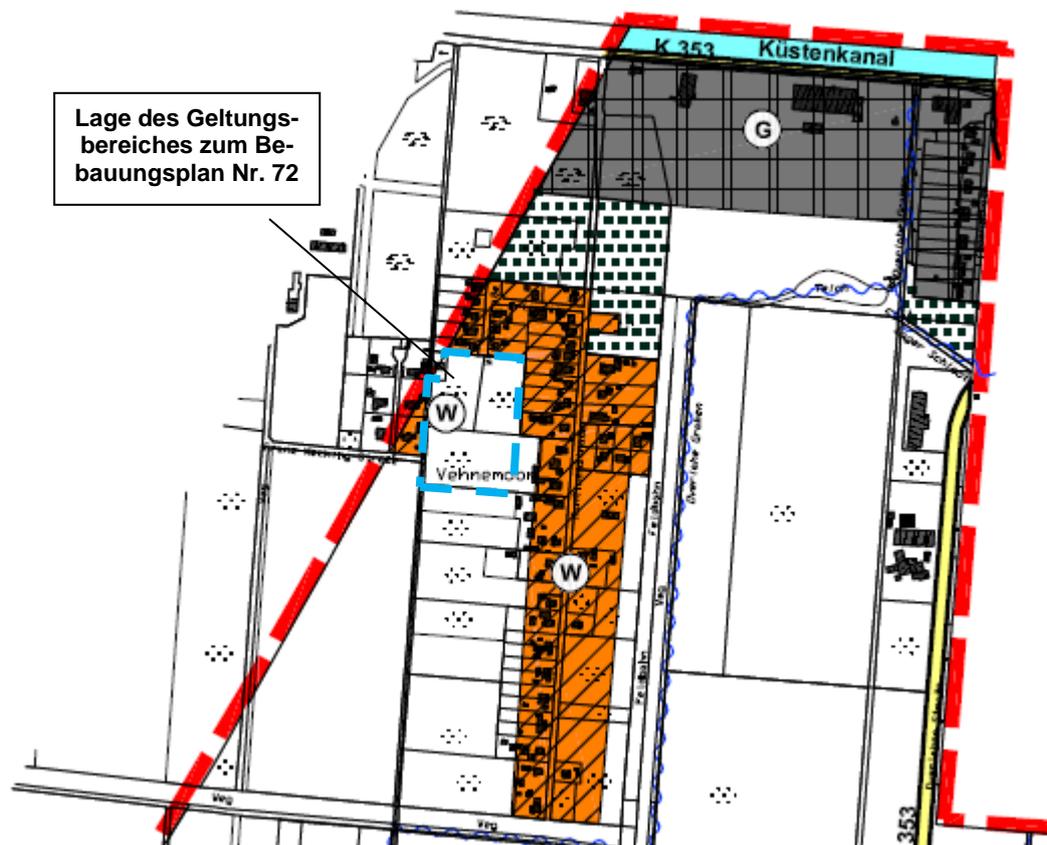


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel (2005)

## 2.4 Angrenzender Bebauungsplan

Östlich des Geltungsbereiches liegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Edewechterdamm“, der in den Grundzügen den inhaltlichen Rahmen für diese Bauleitplanung vorgibt.

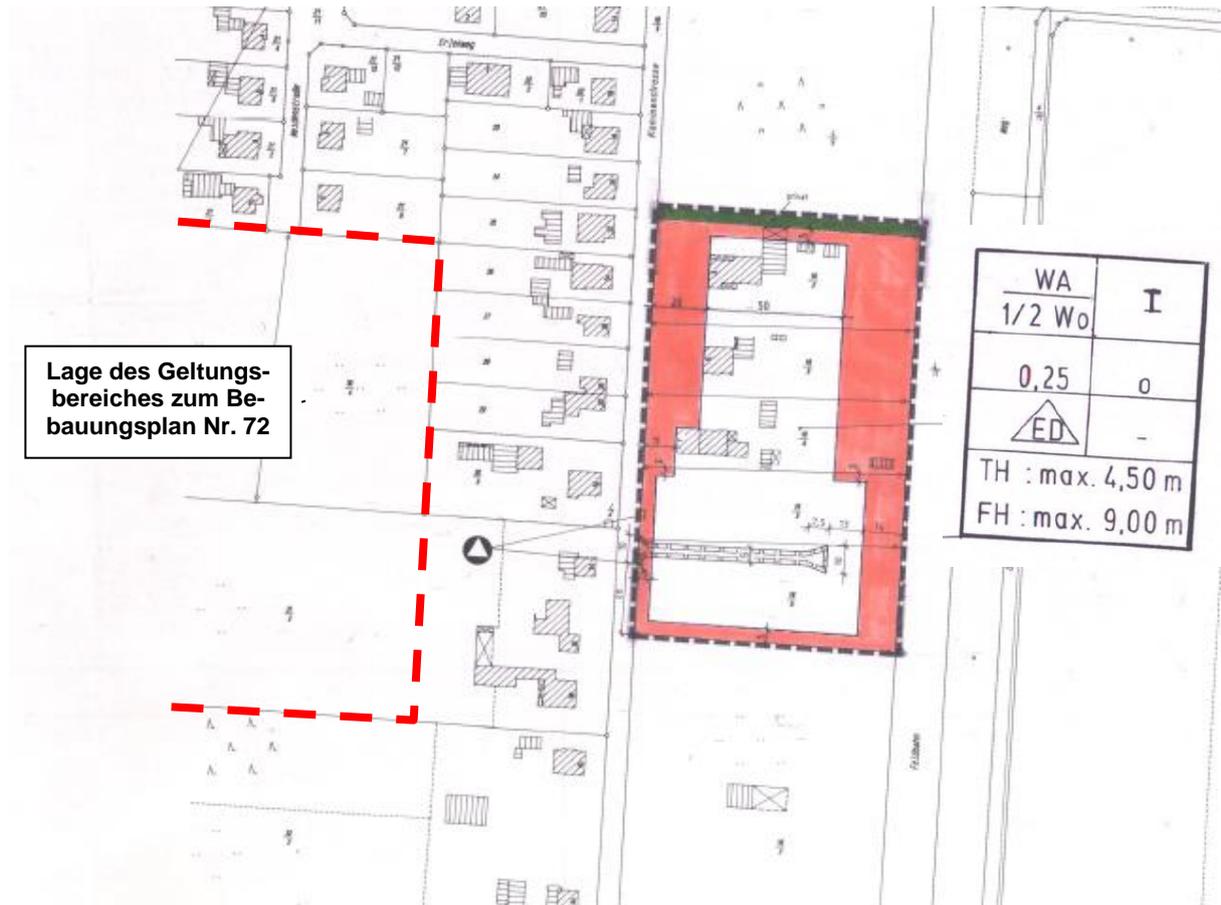


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Edewechterdamm“

Die nachfolgenden Grundzüge kennzeichnen diesen Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- max. 1 Vollgeschoss, GRZ = 0,25, max. zulässige Firsthöhe = 9,0 m, max. zulässige Traufhöhe 4,5 m, offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.  
Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Grundstück.
- In Einzelhäusern sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist in einer Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen den jeweiligen Straßengrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen, sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 2.5 Außenbereichssatzung „Kantinenstrasse“

Östlich des Geltungsbereiches liegt die Außenbereichssatzung „Kantinenstrasse“, welche zumindest in den Grundzügen Berücksichtigung in dieser Bauleitplanung finden soll.

1. Im Geltungsbereich der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Zulässig sind nur freistehende, eingeschossige Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten in offener Bauweise.

3. Die Grundfläche der Gebäude darf höchstens 200 m<sup>2</sup> betragen; für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten darf die Grundfläche um höchstens 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.
4. Gebäude haben einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und dürfen in allen Teilen nicht mehr als 25 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.
5. Die Traufe darf eine Höhe von 3,5 m über der Achse der erschließenden Straße nicht überschreiten. Als Traufe gilt der Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand.
6. Die Gehölzreihen an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und entlang der Gleistrasse östlich des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.
7. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Rotdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	
8. Auf jedem Grundstück östlich der Kantinenstraße ist eine Fläche von mindestens 500 m<sup>2</sup>, die den östlichen Grundstücksteil bis zur östlichen Grenze einnehmen muss, von dem restlichen Grundstück abzuzäunen und dort von jeglicher Nutzung sowie Ablagerung von Stoffen jeder Art freizuhalten.
9. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG sowie des § 35 Abs. 4 des BauGB unberührt.

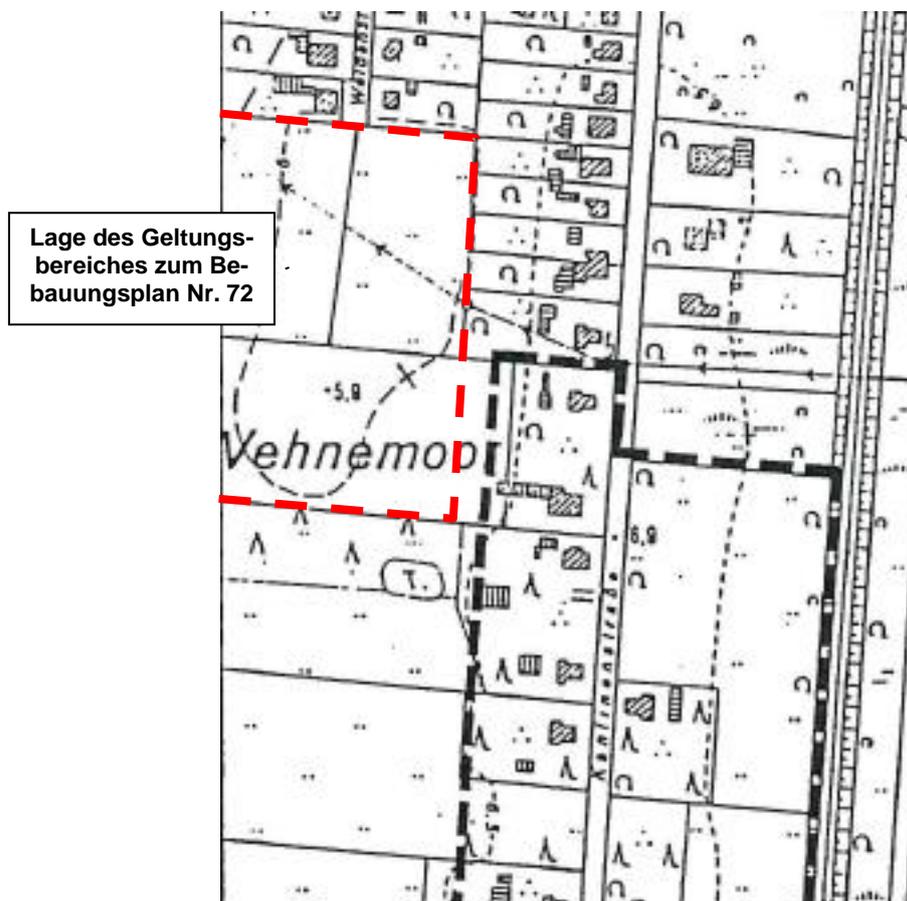


Abbildung 6: Gültigkeitsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung „Kantinenstrasse“ (1996)

### **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann nach der Rechtsprechung auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt hält die Gemeinde Bösel die Neuausweisung von ca. 2,1 ha für Bauplätze im nördlichen Gemeindegebiet als Lückenschluss zwischen bestehenden Wohnbauflächen für gerechtfertigt. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken könnte dann gedeckt werden.

### **4 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

#### **4.1.1 Immissionen aus Gewerbe**

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb liegt nordöstlich in einer Entfernung von rund 400 m. Zwischen diesem und dem geplanten *Allgemeinen Wohngebiet* (WA) liegen Waldstrukturen sowie die angrenzenden Wohngebiete.

#### **4.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden/umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

#### **4.2 Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker in Anspruch genommen und in der südlichen Hälfte von Gehölzstruktur durchzogen. Wie bereits unter Ziff. 3 dargelegt, ist die Entwicklung eines Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend ein weniger wertvoller Acker (A) in Anspruch genommen wird.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Bösel zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Wohngebietes verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf der Basis einer Biotoptypenkartierung erarbeitet.

Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden z.B. keine Plaggenesche, jedoch Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (*Mächtige Hochmoore*) überplant. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche im Vergleich zur Gesamtgröße ist hier jedoch nur von einem geringfügigen Eingriff zu sprechen. Zusätzlich handelt es sich im nördlichen Teil um „*extrem nasse Böden*“. Hierzu wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorgelegt.

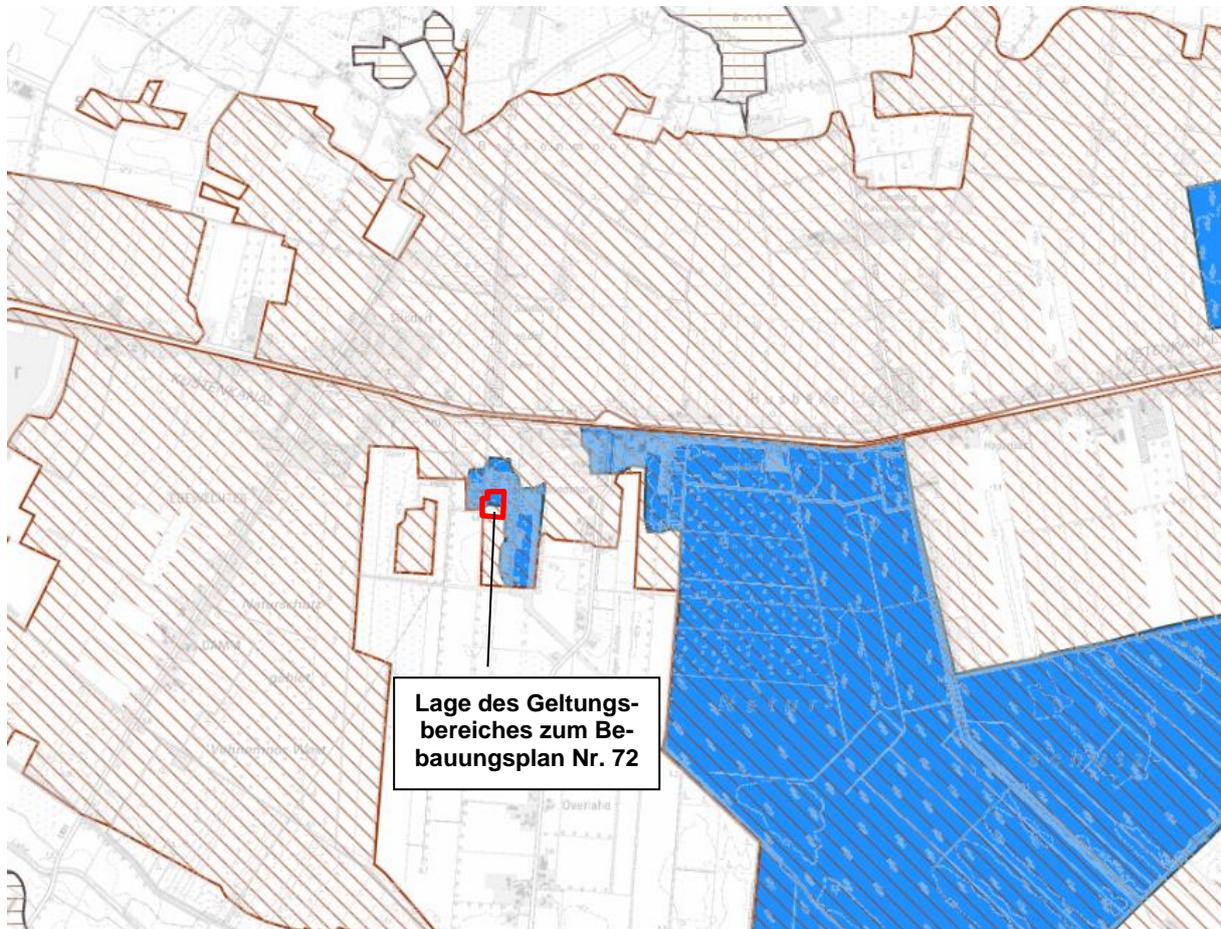


Abbildung 7: Darstellung der Suchräume für schutzwürdige Böden im Umfeld des Geltungsbereiches, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) soll verzichtet werden, da dessen Inhalte vollumfänglich in den noch zu erstellenden Umweltbericht (dann Teil II der Begründung) aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Artenschutz ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Potenzialansprache durchzuführen. Diese wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.

### **4.3 Belange des Verkehrs**

#### **4.3.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Die äußere Erschließung erfolgt über die *Weidenstraße*, welcher an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Negative Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

#### **4.3.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen als Stichstraßen von der *Weidenstraße*. Um insbesondere den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen, werden im Zusammenhang mit möglichen Stichstraßen entsprechende Stellflächen für Abfallbehälter an der nächstliegenden, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße, in den Bebauungsplan mit aufgenommen oder Wendeanlagen eingeplant.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Angrenzend zum Plangebiet sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

#### **4.4.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohngebieten mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten. Da

sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den nordöstlich bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer eingeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,4 ausgegangen. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.).

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes wird, wenn möglich, nach Absprache für die Versorgung mit Löschwasser genutzt. Somit wird die Löschwasserversorgung nach Möglichkeit durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Cloppenburg umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

#### **4.4.2 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

#### **4.4.3 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

#### **4.4.4 Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

#### **4.4.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken.

#### **4.4.6 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird der Planung ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers der Verkehrsflächen zugrunde gelegt. Dies wird in einem geplanten Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Hierzu stehen im Geltungsbereich ausreichend Flächenanteile zur Verfügung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann, auf den Grundstücken verrieselt werden.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

#### **4.4.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen wurde nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so angelegt, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Dies wird bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes entsprechend berücksichtigt und kann aufgrund der Ringschließung ausgeschlossen werden.

So wird die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen (7,0 m) und geeignete Wendeanlagen (mind. 22,0 m Durchmesser) gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass an Abfuhrtagen die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freizuhalten ist. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Wenn eine Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich ist, müssen die Anlieger dieser Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei wird beachtet, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

#### **4.5 Belange der Landwirtschaft**

Die Entfernungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung ist so groß, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Anteilig reicht zudem vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als die geplante Wohnbebauung, sodass diese durch das neue Wohngebiet in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Düngeverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch die künftige Wohnbebauung zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 4.1.1 wird verwiesen.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes**

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle

sind gegebenenfalls 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 (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 7 Hinweis Nr. 1).

#### **4.7 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit von hier 20 % bleiben mindestens 52 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem ist es vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken, vorgegeben durch textliche Festsetzung, Gehölzpflanzungen vorzuhalten.

#### **4.8 Belange der Bundeswehr**

##### Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Cloppenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### **5 FESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG**

Im weiteren Verfahren wird der Bebauungsplan entwickelt. Dieser orientiert sich in den Grundzügen an den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Edewechterdamm“ und wird nachfolgende Festsetzungen enthalten. Im Weiteren wird der Plan durch textliche und gestalterische Festsetzungen sowie die notwendigen Hinweise ergänzt. Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

##### Grundflächenzahl:

Im Plangebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Damit passt sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung an und kommt den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll auf 0,4 festgesetzt werden. Somit wird das Volumen der zukünftigen Gebäude und ihre Ausnutzung neben der Anzahl der Geschosse und Höhenfestsetzungen begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse soll auf ein Vollgeschoss festgesetzt werden. Damit wird die vorhandene bauliche Struktur weiter fortgeführt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude soll im gesamten Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert werden:

*Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.*

*Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 m festgesetzt.*

Anzahl der Wohnungen

Des Weiteren soll die Anzahl der Wohnungen beschränkt werden, um den Charakter der Siedlung an diesem Standort in die Umgebung einzufügen. Hiermit wird eine gute Wohnqualität gesichert und eine Baustruktur geschaffen, die den ländlichen Verhältnissen mit überwiegend Einfamilienhäusern entspricht. Darüber hinaus soll das Baugebiet der Schaffung von selbstgenutztem Eigentum dienen. Dabei sind je Gebäude nur max. 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

### **5.3 Baugrenze, Bauweise**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die den angrenzenden Baugebieten entspricht. Des Weiteren besteht ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, der am Ort charakteristisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwisch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche.

Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen kennzeichnen. Diese dienen zum einen der Gestaltung des Straßenraumes, zum anderen dem Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren und entsprechen in angemessener Weise der zukünftigen Baustruktur in einem ländlich geprägten Ortsteil.

---

Zu allen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird ein Abstand von 3,0 m bis zur Baugrenze eingehalten.

#### **5.4 Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Baugebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Haupterschließungsachse wird mit einer Breite von 7,0 m in Form einer Stichstraße (Anbindung Weidenstraße) festgesetzt, um auch den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen.

#### **5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**

Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken wird mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Dieser Bereich wird so dimensioniert, dass das notwendige Regenrückhaltebecken angelegt werden kann.

## **6 VERFAHREN**

Im frühzeitigen Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bösel, den 17.07.2023

---

Die Kurzerläuterung wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren, Tel. 05902/503702-0, Fax 05902/503702-33.

Freren, den 17.07.2023