

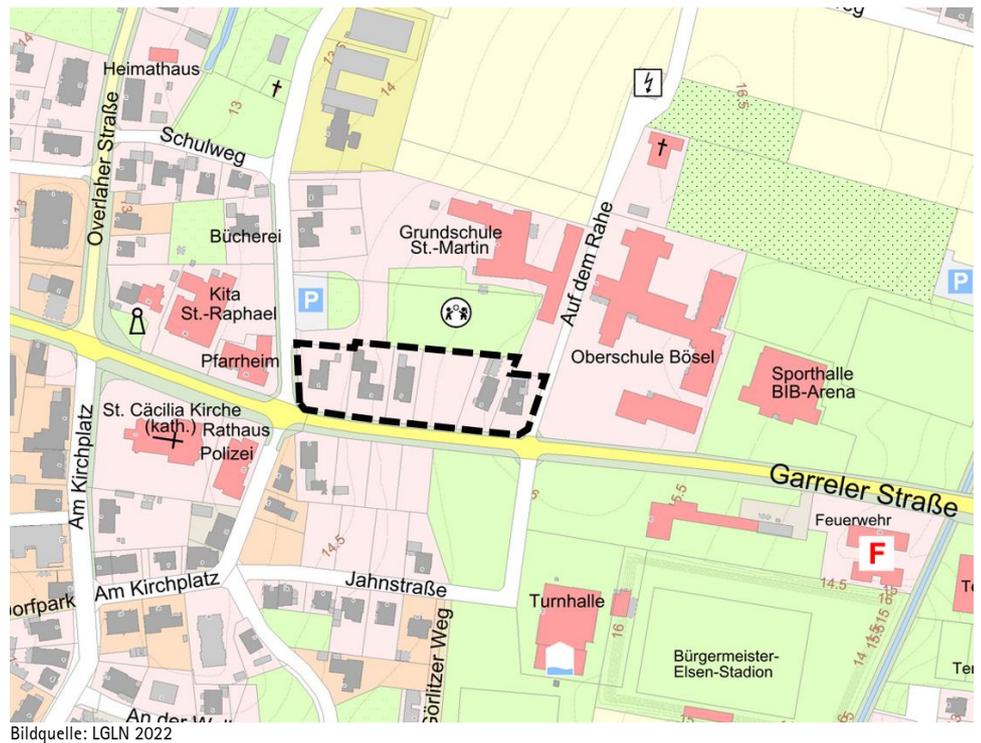
Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Urschrift – Fassung 1

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * post@p3-plan-partner.de

Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1 Belange des Immissionsschutzes, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	9
3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	9
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	10
3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	11
3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	14
3.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	14
3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	16
3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	16
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	18
3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	18
3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	19
4 Inhalte des Bebauungsplanes	19
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	20
5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	22
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	24
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	26

BEGRÜNDUNG

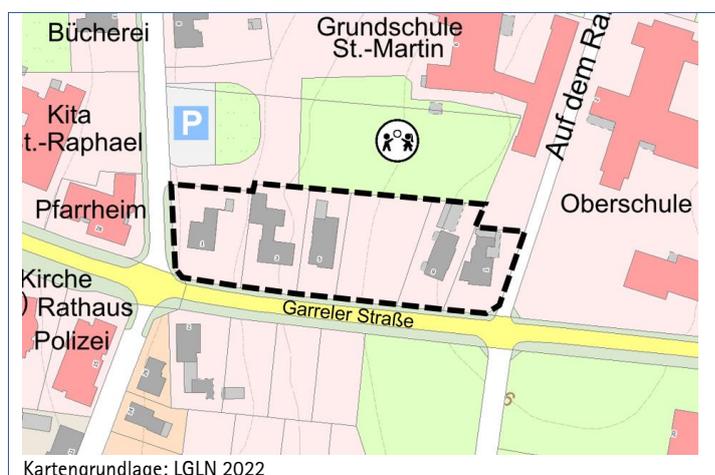
1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass	Die Gemeinde Bösel hat 2021 ein Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) erarbeitet und beschlossen. Es ist die Grundlage der kommunalen Bauleitplanung. Das Dichtekonzept formuliert als Handlungsziel der zukünftigen kommunalen Innenentwicklung, dass Änderungsverfahren eingeleitet werden sollen, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht. Da der Gemeinde für eine Baulücke innerhalb des Änderungsbereichs ein konkretes Entwicklungsinteresse bekannt ist, ist ein entsprechender Anpassungs- und Änderungsbedarf gegeben.
Ziel	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen im Böseler Ortskern gesichert und weiterentwickelt und eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Dichtekonzepts ermöglicht werden.
Planerfordernis	Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die gemäß Dichtekonzept angestrebten Maße der baulichen Nutzung in der Lage zu ermöglichen bzw. abzusichern ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat am 26.01.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.
Lage und Größe	Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Bösel in zentraler Lage nördlich der L 835 <i>Garreler Straße</i> , gelegen zwischen der <i>Fladderburger Straße</i> und der Straße <i>Auf dem Rahe</i> . Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,75 ha. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt (alle benannten Flurstücke liegen in der Flur 42, Gemarkung Bösel): <ul style="list-style-type: none"> • Im Norden entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 182 und 181/2, • Im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 175, • Im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 118/3, • Im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 143.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 42, Gemarkung Bösel umfasst:

183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187.

Verfahren nach
§ 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung des bestehenden Planungsrechts an das Dichtekonzept der Gemeinde. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 7.470 m². Die festgesetzte Grundfläche bleibt damit in jedem Fall unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m².

Nördlich des Plangebiets, im Norden an die dort gelegene Schule angrenzend, wird aktuell die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ durchgeführt (Auslegungszeitraum vom 14.02.-15.03.2023). Der Plan setzt eine Grundfläche von insgesamt rund 9.400 m² fest. Auch bei Berücksichtigung dieses Plans als Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, wird die benannte Grenze von 20.000 m² maximaler Grundfläche deutlich eingehalten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Planänderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten lässt keine Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen erwarten, von denen eine besondere Gefahr für die umliegenden Nutzungen ausgeht. Im Umfeld sind keine Störfall- oder IED-Betriebe bekannt, von denen eine Gefahr für das Plangebiet ausgehen kann.

Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies ist in der zentralen Lage gegeben. Kleinteilige Regelungen, die die Gemeinde Bösel oder das Plangebiet betreffen, finden sich auf Ebene des LROP nicht.

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP)** aus dem Jahr 2005 stellt die Gemeinde Bösel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dar.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

Abb. 2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg (Auszug)



Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft zum Plangebiet oder dessen Umgebung keine spezifischen, zeichnerischen Aussagen.

Die angrenzende L 835 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und als bedeutsam für den regionalen Busverkehr ausgewiesen.

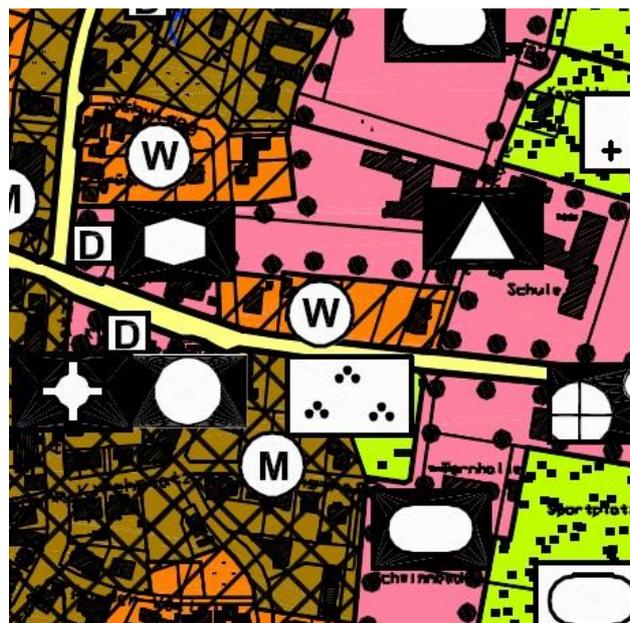
Das RROP bestimmt, dass die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden so zu gestalten ist, dass ihre besonderen Eigenarten erhalten bleiben. Gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Bevölkerung prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln (D 1.3.1 01). Zudem wird gefordert, bei Erweiterung der Ortschaften zunächst die Vervollständigung vorhandener Siedlungsflächen zu verfolgen, etwa durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung (D1.3.1 02). Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen, wobei eine Zusammenfassung in städtebaulichen Funktionsräumen sinnvoll und anzustreben ist, isolierte Siedlungsansätze jedoch zu vermeiden (D 1.3.1 03).

Diese Aspekte finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Mit der bedarfsorientierten und an einem übergeordneten Entwicklungskonzept ausgerichteten Weiterentwicklung der zentral gelegenen Fläche werden die Anforderungen beachtet. Die Ziele des RROP stehen der Planung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Flächennutzungsplan

Abb. 3 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel

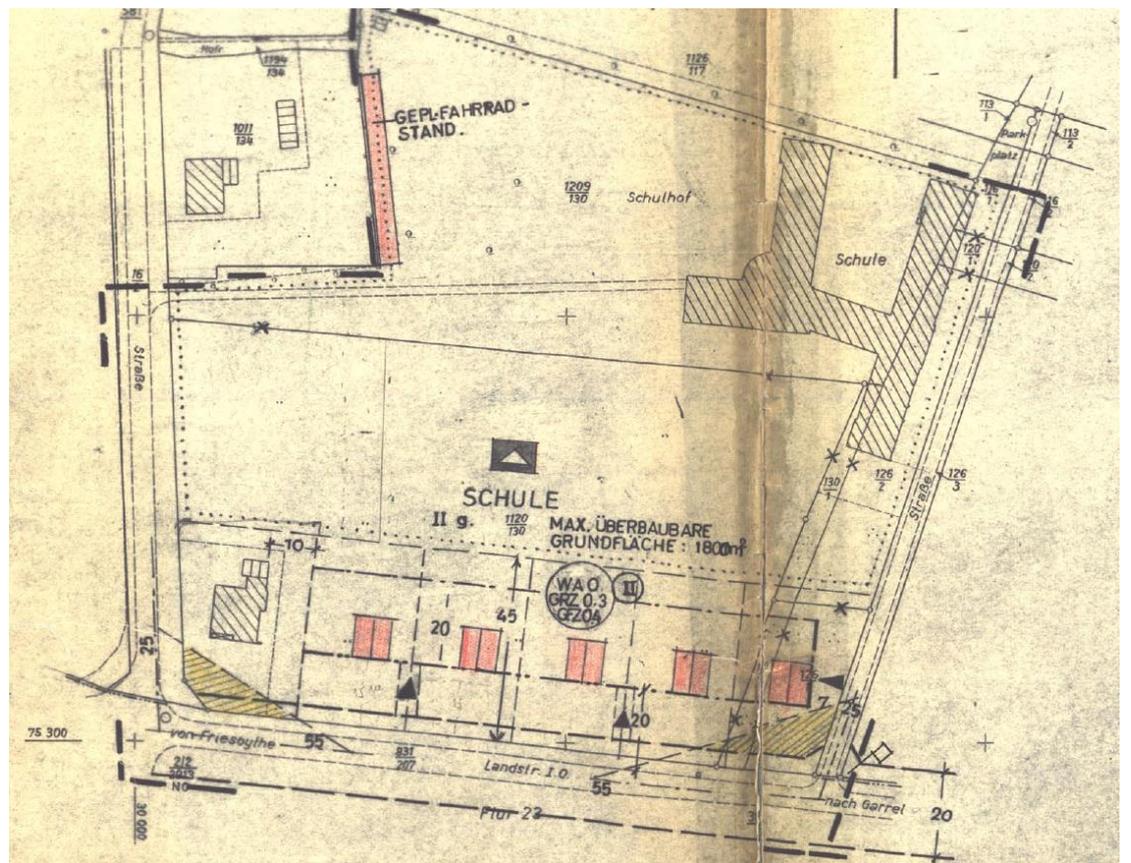


Die Änderung des Bebauungsplans nimmt keine Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vor. Auch weiterhin bleibt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gültiges Baurecht / Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1967 gesichert. Neben dem Änderungsbereich liegt auch das nördlich angrenzende Schulgelände im Geltungsbereich.

Abb. 4 Geltender Bebauungsplan Nr. 5 (1967) (Auszug)



Der geltende Bebauungsplan setzt den mit der 1. Änderung überplanten Bereich bislang als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Gebäude müssen zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen.

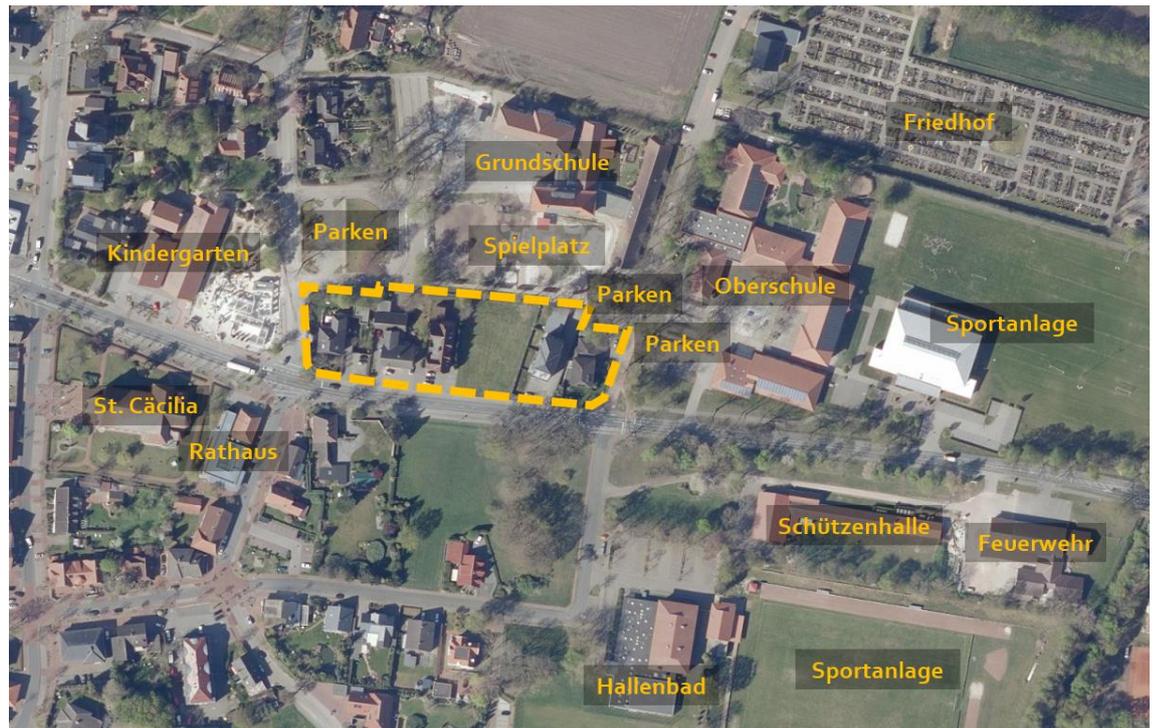
Weitere Bebauungspläne im Umfeld bestehen im Süden mit dem Bebauungsplan Nr. 12 Sportzentrum (1977) sowie im Norden mit dem Bebauungsplan Nr. 51 Bösel Nord (2014). Die kleinteilige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nimmt keinen Einfluss auf die dort getroffenen Festsetzungen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde, nördlich der *L 835 / Garreler Straße* und weist eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Eine zentrale Fläche stellt sich aktuell als Baulücke dar. Aufgrund der Lage im Ortskern findet sich eine Vielzahl öffentlicher Nutzungen im näheren Umfeld. Grund- und Oberschule liegen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, ebenso ein Kindergarten, die Gemeindeverwaltung und die St. Cäcilia-Kirche.

Abb. 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen (Bildquelle Luftbild: LGLN 2022)



Planung / Vorhaben

Mit der 1. Änderung wird das bestehende allgemeine Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 5 (1967) überplant. Die Festsetzungen werden entsprechend des Dichtekonzepts der Gemeinde fortgeschrieben und die Baugrenzen so angepasst, dass sie mit der entstandenen Realnutzung übereinstimmen und eine maßvolle Weiterentwicklung des Gebiets ermöglichen. Die Erschließung ist über die umliegenden Straßen gesichert, so dass hier bis auf die Übernahme von Sichtdreiecken keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden müssen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	Nicht berührt
§ 1 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt nördlich der L 835 / *Garreler Straße*. Der auf dieser Straße täglich anliegende Verkehr kann Lärmemissionen generieren, die geeignet sind, sich erheblich negativ auf die Anlieger auszuwirken. Die Gemeinde hat aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung² erstellen lassen, die rechnerisch ermittelt, ob Regelungen zum Schallschutz erforderlich werden. Dabei wurden auch mehrere umliegende Parkplätze in die Bewertung einbezogen, da von diesen durch den Parkverkehr, Türenschnellen usw. ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen können.

Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass innerhalb allgemeiner Wohngebiete gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten sind:

- Tag (06:00-22:00 Uhr) = 55 dB(A) / Nacht (22:00-06:00 Uhr) = 45 dB(A)

Die Höhe der Verkehrsbelastung basiert auf der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen aus dem Jahr 2015 (DTV 6.000 KFZ/24 h, Schwerlastanteil 8,3%). Diese Werte wurden unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose aus dem Bundesverkehrsplan 2030 entsprechend der erwartenden Verkehrsentwicklung als Prognosewerte fortgeschrieben. Demnach ergibt sich eine Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 von 6.770 KFZ/24 h mit Schwerlastanteilen von 10,1% (tags) bzw. 11,4% (nachts). Da für den darüberhinausgehenden Prognosehorizont nicht von einer weiteren Zunahme des Verkehrs ausgegangen wird, wird dieser Wert als geeignet angesehen, um die zu erwartenden, mittelfristigen Lärmeinwirkungen auf das Gebiet zu beurteilen. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte im Plangebiet überschritten werden, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Vorrangig ist zu prüfen, ob den festgestellten Überschreitungen mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

- Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist an dieser Stelle des Gemeindegebiets nicht zielführend. Es handelt sich um einen kurzen Abschnitt innerhalb einer bereits bebauten Umgebung. Aus baulich-gestalterischen Gründen sowie aufgrund des Platzbedarfs stellen Lärmschutzwände oder auch -wälle hier keine Option dar.
- Bei der L835 handelt es sich nicht um einen Straßenneubau, daher entfällt die Möglichkeit des Einsatzes einer lärmindernden Straßenoberfläche.
- In den Tageszeiträumen ist die Geschwindigkeit bereits aufgrund der angrenzenden Schule auf 30 km/h begrenzt. Weitere Spielräume für Geschwindigkeitsreduktionen bestehen nicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind damit im Planfall nicht geeignet, um den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte entgegenzuwirken. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Es werden entsprechend der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereich (LPB) festgesetzt, für die per textlicher Festsetzung bestimmt wird, welches Schalldämmmaß Außenbauteile gemäß DIN 4109 einhalten müssen. Unmittelbar entlang der L 835 wird der Lärmpegelbereich V ausgewiesen, in dem aufgrund der hohen Lärmbelastung Wohnnutzungen häufig nur schwer oder unter hohen Auflagen realisiert werden können. Da in diesem Bereich eine Bebauung der Grundstücke nicht möglich ist (Lage außerhalb der Baugrenzen), ist dies im Planfall nicht erheblich. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche werden die Lärmpegelbereich IV und III festgesetzt. Aufgrund der hier noch immer hohen Einwirkungen ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die nur in Richtung der *Garreler Straße* Fenster aufweisen, der Einbau gedämmter Lüftungsanlagen notwendig, um gerade in den Nachtzeiträumen eine ausreichende Belüftung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Immissionsschutz sicherzustellen. Alternativ können Räume mit Lüftungsmöglichkeiten auf den schallabgewandten Seiten geplant werden, was bereits an den Gebäude Ost- und Westseiten eine deutliche Schallminderung erwarten lässt.

Für Außenwohnbereiche wird bestimmt, dass diese nicht auf der Südseite der Gebäude errichtet werden dürfen oder alternativ mittels baulicher Maßnahmen (mindestens 1,8 m hohe Lärmschutzwand) vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen sind.

2 Lärmschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in 26219 Bösel, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.-Nr. 22 09 2915, 12.09.2022

Die umliegenden Stellplätze (nordwestlich sowie östlich des Änderungsbereichs) wurden nach den Maßgaben der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Relevante Auswirkungen auf das Plangebiet wurden nicht festgestellt. Es sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich, um das festgesetzte allgemeine Wohngebiet vor den Einwirkungen der Stellplätze zu schützen.

Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, um den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Hinblick auf den Lärmschutz entgegenzuwirken und so bei neuen Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Von den Kreisstraßen K300 und K353 sowie der Landesstraße 835 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Belange sind berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

In der Gemeinde Bösel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete entwickelt, nach deren Baugrundstücken eine hohe Nachfrage bestand. Gleichzeitig ist die Gemeinde im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden jedoch auch darum bemüht, Baulücken im Bestand zu schließen und, wo möglich und verträglich realisierbar, eine angemessene Nachverdichtung zu schaffen.

Der Änderungsbereich ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und steht somit für Wohnnutzungen zur Verfügung. Auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke hat sich eine entsprechende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern eingestellt, es findet sich jedoch auch eine Baulücke in dem Gebiet. Der Gemeinde ist das Entwicklungsinteresse eines privaten Vorhabenträgers bekannt, hier ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Dies entspricht dem übergeordneten städtebaulichen Konzept für die gemeindliche Innenentwicklung, das den Bereich als zentrumsnahen Wohnraum ohne Begrenzung der Wohneinheiten ausweist.

Die Änderung setzt die Ziele und Vorgaben des Dichtekonzepts um. Eine Entwicklung der Baulücke zu Wohnbauzwecken ist möglich und kann mit den vorgenommenen Änderungen effizient umgesetzt werden. Für die bereits bebauten Grundstücke treten keine nachteiligen Veränderungen ein, auch hier bleiben die Wohnnutzungen zulässig. Bei Bedarf können Umbau- oder Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt werden, Die Belange der Wohnbedürfnisse sind in der Planung berücksichtigt und werden von der 1. Änderung nicht negativ berührt.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Die nördlich angrenzende und im Bebauungsplan Nr. 5 ebenfalls planungsrechtlich gesicherte Schule wie auch die umliegenden Sportflächen, die Kirche oder andere Einrichtungen werden nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Änderungsbereich ist bis auf ein Grundstück langjährig mit Wohngebäuden bebaut. Für diese Baulücke ist der Gemeinde ein Entwicklungsinteresse für ein weiteres Wohngebäude bekannt. Das Dichtekonzept der Gemeinde (siehe Kapitel 3.12) weist den Bereich dem zentrumsnahen Wohnen zu. Die Anpassung der Planinhalte berücksichtigt die Vorgaben des Dichtekonzepts. Über weitere Festsetzungen, etwa zur zulässigen Größe der Gebäude, aber auch zur Grundstücksbegrünung (siehe Kapitel 3.15) wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebiets keine Vorhaben entstehen, die erheblich

vom Bestand abweichen oder anderweitig geeignet sind, in der gewachsenen Umgebung und ortsnahen Lage störend zu wirken. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, weiterhin bleibt ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs an dieser Stelle als ungeeignet erachtet werden.

Mit der Änderung wird das bestehende Planungsrecht fortgeschrieben und aktualisiert, um die bedarfsgerechte und verträgliche Weiterentwicklung auf der zentral gelegenen Fläche sicherzustellen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Dabei handelt es sich gemäß der Bestandsanalyse zum Dichtekonzept³ um zwei Einfamilienhäuser, ein Gebäude mit 3-4 Wohneinheiten und zwei Gebäude mit 5-6 Wohneinheiten, die sich als zweigeschossig bzw. zweigeschossig mit Staffelgeschoss darstellen. Das unmittelbar an der *Garreler Straße* gelegene Gebiet weist damit trotz seiner geringen Größe ein breites Spektrum an baulichen Ausprägungen auf.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 trifft keine baugestalterischen Regelungen. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Angleichung der Festsetzungen an die Ziele des Dichtekonzepts. Hinsichtlich der zulässigen Ausprägung der Wohngebäude werden Regelungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe getroffen, so dass bei zukünftig entstehenden Gebäuden die Einhaltung eines verbindlichen Gestaltungsrahmens sichergestellt ist. Übermäßig großen Baukörpern, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten, wird so vorgebeugt. Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen und -neigungen erlassen, die zwar ein breites Spektrum für die Dachgestaltung eröffnet, aber sicherstellt, dass alle Gebäude mit geeigneten Dächern errichtet und extreme und unpassende Ausprägungen vermieden werden.

Insgesamt wird eine Fortführung der bestehenden baulichen Ausprägungen ermöglicht und durch eine klare Rahmensetzung begrenzt. Es ist mit dem Entstehen weiterer, ortstypischer Wohnbebauung zu rechnen, die sich gut in die gewachsenen Lagen einfügt. Die Belange der Baukultur und des Ortsbildes sind übereinstimmend mit den Zielen des Innenentwicklungskonzepts berücksichtigt.

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden. Nächstgelegenes Baudenkmal ist die etwa 50 m westlich gelegene Kirche St. Cäcilia, die mit der vorgesehenen Änderung nicht negativ beeinträchtigt wird. Bereits heute besteht in dem Bereich Wohnbebauung. Mit der Aufnahme von Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie von örtlichen Bauvorschriften wird sogar eher sichergestellt, dass keine nachteiligen Entwicklungen eintreten, da heute in dieser Hinsicht weitgehend unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche bestehen.

Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet archäologische Denkmalfunde zu erwarten sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3 Gemeinde Bösel: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung, Karte 3a Bestandsanalyse, erstellt durch NWP Planungsgesellschaft mbH, Februar 2021

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die Schutzgüter sowie Natur und Landschaft werden nachfolgend dargelegt und abgewogen.

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend mit Wohngebäuden bebautem Gebiet dar. Die Gebäude weisen insbesondere in Richtung Süden, zur *Garreler Straße*, deutliche Versiegelung für Stellplätze u. ä. auf, verfügen aber auch über kleinere Hausgartenbereiche, z. T. mit Gehölzbeständen. Eine verbleibende Freifläche stellt sich als Scherrasenfläche dar. Es handelt sich um intensiv genutzte Räume, die auch durch die angrenzenden Straßen sowie das Schulgelände im Norden deutlichen Vorbelastungen und Störungen ausgesetzt sind.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten ist im Änderungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und den damit verbundenen Störeinflüssen (z.B. Störungen durch Bewegungsaktivitäten, Lärm, Licht, Haustiere insbesondere Katzen) hat das Gebiet eine nur untergeordnete ökologische Bedeutung für wildlebende Tierarten. Vorkommen geschützter Tierarten, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Planung ermöglicht in dem allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücke. Die übrigen Grundstücksbereiche dürfen nicht versiegelt werden. Hier ist vom Entstehen von Hausgärten auszugehen, in denen zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora und Fauna schaffen. Zudem werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Anpflanzung von Bäumen, zur Anlage von lebenden Hecken als Eingrünung sowie zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen getroffen. Auch hieraus können neue Habitate entstehen.

Da es sich um eine Anpassung bestehenden Planungsrechts handelt, die in Hinblick auf Tiere und Pflanzen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand auslöst, treten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ein. Es werden keine Altbaumbestände oder sonstige Strukturen überplant, die an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für Tiere erkennen lassen. Die angrenzenden Flächen, z. T. mit Großbaumbeständen, bleiben von der Planänderung unberührt.

Artenschutz

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass bekannte oder in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet der Planung soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnten. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden nicht ausgelöst bzw. können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bauarbeiten nach Möglichkeit außerhalb der Brutphase der Vögel durchgeführt werden.

Boden / Fläche

Das rd. 7.470 m² große Plangebiet liegt zentral innerhalb Bösel. Der natürliche Bodenaufbau im Gebiet wie auch der Umgebung ist in Folge von Bebauung und intensiver Inanspruchnahme als weitgehend überformt einzuschätzen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind als deutlich vorbelastet anzusehen. Im Änderungsbereich besteht nur ein Grundstück, das keine Bebauung aufweist. Da der Bebauungsplan Nr. 5 diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet aufweist, darf das Areal auch heute schon bebaut und überformt werden.

Mit der Planung findet eine Angleichung der bisherigen Festsetzungen an die Zielsetzungen des gemeindlichen Dichtekonzepts statt. Die Planinhalte werden dabei angepasst, ändern sich jedoch nicht grundsätzlich. Auch zukünftig bleibt das Gebiet wohnbaulichen Nutzungen vorbehalten. Mit der Überführung in die Baunutzungsverordnung 1990 in ihrem aktuellen Stand können hinsichtlich des Schutzgutes Boden sogar leichte Verbesserungen eintreten, da gegenüber den bisherigen Regelungen der Anteil der über die GRZ hinausgehenden Versiegelung, etwa durch Zufahrten und Nebenanlagen, klar begrenzt ist.

Aus Sicht des Schutzgutes Fläche ist die Maßnahme der Aktivierung von Baulandpotentialen im Bestand und der Anpassung des Planungsrechts auf bestehenden Flächen für eine optimierte Nutzbarkeit positiv zu bewerten. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet, sondern geltendes Recht entsprechend eines übergeordneten Entwicklungskonzepts angepasst. Dies entspricht der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Wasser

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Schutzgut Wasser bereits heute als vorbelastet anzusehen. Eine natürliche Versickerung kann im Gebiet nur eingeschränkt stattfinden. Die Grundstücke sind überwiegend an den Regenwasserkanal angeschlossen. Im Übrigen ist von einer Versickerung auf den Flächen auszugehen. Es ist in Folge der Planänderungen nicht von solchen Veränderungen auszugehen, dass erhebliche Veränderungen der Entwässerungskonzeption erforderlich werden (siehe hierzu Kapitel 3.13).

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete. Einträge in das Grundwasser sind mit der bestehenden und weiterhin vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet nicht wahrscheinlich.

Mit den vorhandenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bzw. der Fortführung des Systems kann ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Wasser sichergestellt werden. Erheblichen Beeinträchtigungen wird vorgebeugt.

Luft / Klima

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sind mit der vorhandenen Bebauung bereits heute typische kleinklimatische Effekte des bebauten Raums zu erwarten, die sich bei Inanspruchnahme auch auf die verbleibende Baulücke ausweiten werden. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areale erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden. Hinsichtlich des Schutzguts Luft löst die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die in besonderem Umfang Emissionen erwarten lassen. Zu den Maßnahmen, die der Bebauungsplan hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorsieht, wird auf Kapitel 3.9 verwiesen.

Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind in der innerörtlichen Lage in Folge der Planung nicht zu erwarten. Das Gebiet ist allseitig von Bebauung bzw. intensiven Nutzungen (Spiel- und Sportflächen) umgeben. Schon heute besteht ein Bebauungsplan, der die Inanspruchnahme auch der letzten, verbleibenden Baulücke ermöglicht.

Da das Plangebiet nicht direkt an die offene Landschaft angrenzt und eine deutliche bauliche Vorprägung aufweist, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen den Bau von Gebäuden, wie sie bereits heute im Gebiet und dessen Umfeld vorkommen. Die Belange des Ortsbildschutzes werden in Kapitel 3.5 abgewogen.

Eingriff

Eine **Vermeidung** von Eingriffen nach Naturschutzrecht erfolgt im Planfall durch die Anpassung bestehenden Planungsrechts im Gegensatz zur Neuausweisung einer Fläche. Es handelt sich um ein Areal, das langjährig durch einen Bebauungsplan gesichert wird. Die 1. Änderung erfolgt, um eine maßvolle und auf das gemeindliche Dichtekonzept abgestimmte Nachverdichtung zu ermöglichen und damit Flächenpotentiale im Bestand zu aktivieren. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht aktualisiert.

Eine **Minimierung** des Eingriffs wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- die Begrenzung des Versiegelungsgrades mit einer GRZ von 0,4, wodurch der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche damit auf maximal 60% begrenzt wird. Bisher galt eine GRZ von 0,3, bei der jedoch aufgrund des Alters des Bestandsplans die Baunutzungsverordnung 1962

Anwendung fand, die für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. eine weitgehend unbeschränkte Versiegelung der Grundstücke ermöglichte;

- Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken, zur Nutzung von Hecken zur Grundstückseinfassung und dem Ausschluss von Schottergärten (siehe Kapitel 3.15).

Ein **Ausgleich** der Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht vorgesehen. Die Eingriffe, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, gelten im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt. Die Planänderung ermöglicht jedoch auch keine erheblich vom bisherigen Zustand abweichende Flächeninanspruchnahme im Plangebiet. Es werden keine Strukturen überplant, die eine besonders hohe Wertigkeit für die Natur und Landschaft aufweisen. Bilanziell wäre damit nicht vom Auftreten eines hohen Wertdefizits auszugehen.

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht bzw. wird ihnen in Hinblick auf den Schallimmissionsschutz mit geeigneten Festsetzungen vorgebeugt (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz ist durch Aufnahme eines allgemeinen Hinweises auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden in den Plan berücksichtigt.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht sichergestellt.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Bauteppiche des Plangebiet sind in einer solchen Weise ausgerichtet, dass eine solareffiziente Bebauung mehrheitlich möglich ist. Die Gebäudestellung kann so angepasst werden, dass sowohl passive Maßnahmen (z. B. Ausrichtung von Räumen entsprechend der Sonnenstände, verglaste Fassadenteile zur möglichst effektiven Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonneneinstrahlung) als auch aktive Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) umgesetzt werden können.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

3.8 **Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel** (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans erfasst Bereiche, die schon heute in wohnbaulicher Nutzung sind und bereitet eine weitere wohnbauliche Inanspruchnahme einer verbleibenden Baulücke vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf das Lokalklima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens zu minimieren und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Jeder unversiegelt erhaltene Offenbodenbereich, ist als positiv für das Kleinklima zu bewerten. Die festgesetzte GRZ von 0,4 begrenzt die maximal überbaubare Fläche innerhalb des Plangebiets auf insg. 60% einschließlich Überschreitungen.
- Es werden Festsetzungen zur Gebietsbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen getroffen (siehe Kapitel 3.15). Baumpflanzungen kommt eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.
- Die Bauteppiche ermöglichen eine solar-effiziente Ausrichtung von Baukörpern für die passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie. Die getroffenen Vorgaben zu geneigten Dächern stehen einer Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

Vordergründiges Ziel der Planänderung ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die Zielsetzungen des gemeindlichen Dichtekonzepts. Es soll eine abgestimmte Nachverdichtung in den bereits heute erschlossenen Lagen ermöglicht werden. In dem kleinen Bestandsgebiet werden über die benannten Maßnahmen hinaus keine Spielräume zur Umsetzung weiterer klimaschützender Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erkannt. Gerade hinsichtlich des energetischen Baustandards unterliegen Neubauten immer den aktuell geltenden Anforderungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft wurden. Es kann daher bei Neubauten grundsätzlich von der Einhaltung hoher Mindeststandards ausgegangen werden, was aber nicht weiter planungsrechtlich festgesetzt werden kann.

3.9 **Belange der Wirtschaft, der Versorgung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

- **Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)**

Bauwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Wirtschaft nicht in besonderem Umfang. Bei allen Bauvorhaben können sich positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft einstellen.

Landwirtschaft	<p>■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)</p> <p>Die Planung auf innerörtlichen, bereits heute bebauten Flächen berührt die Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht.</p>
	<p>■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)</p> <p>Die Belange werden nicht in besonderer Weise berührt.</p>
	<p>■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)</p> <p>Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p>
Technische Ver- und Entsorgung	<p>■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)</p> <p>Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).• Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Falls das verfügbare Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung nicht ausreicht, sind alternative Löschwasserentnahmemöglichkeiten entsprechend DVWG 405 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Mit Schreiben vom 22.03.2023 teilt der Landkreis Cloppenburg – Brandschutz mit, dass im Gebiet 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 sei. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.• Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE.• Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE.• Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.• Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg.• Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Gemeinde Bösel (Betreiber OOWV) geleitet. Bei dem kleinteiligen, weitgehend bebauten Gebiet ist nicht mit dem Entstehen erheblicher zusätzlicher Abwassermengen zu rechnen.• Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
Altablagerungen	<p>Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nach Lage und Kenntnisstand der Nutzungshistorie auch nicht zu erwarten.</p> <p>Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.</p>

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

Bergbau	Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte zu den Entwicklungszielen der Gemeinde zu erwarten.
Rohstoffe	Nicht im Plangebiet vorhanden.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung	<p>Das Plangebiet grenzt nördlich an die Landesstraße <i>L 835 / Garreler Straße</i> an. Es liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Grundstücke können daher unmittelbar über die Straße angeschlossen werden, wie es im überwiegenden Fall im Bestand auch erfolgt ist. Lediglich das Grundstück am östlichen Gebietsrand wird verkehrlich über die Straße <i>Auf dem Rahe</i> erschlossen.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entwicklungen vorbereitet, die eine grundsätzliche Veränderung der örtlichen Erschließungssituation notwendig werden lassen. Die <i>L 835</i> ist weiterhin ausreichend dimensioniert, um den im Plangebiet generierten Quell- und Zielverkehr aufzunehmen.</p>
Innere Erschließung	<p>Eine innere Erschließung des Plangebietes ist sowohl im Bestandsplan als auch bei der 1. Änderung aufgrund des Flächenzuschnitts nicht vorgesehen oder erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit werden zwei Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der <i>Fladderburger Straße</i> sowie <i>Auf dem Rahe</i> auf die <i>L 835</i> aufgenommen.</p> <p>Mit Schreiben vom 09.05.2023 (Landkreis Cloppenburg, Untere Verkehrsbehörde) sowie vom 27.04.2023 (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen) teilen die übergeordneten Verkehrsbehörden mit, dass für die direkte Erschließung der Anlieger an die <i>L 835</i> gemäß § 18 Abs. 1 NStrG innerhalb der Ortsdurchfahrt die Gemeinde zuständig ist. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur <i>L 835</i> ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. 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 Straße freizuhalten. Die Hinweise werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.</p>
Ruhender Verkehr	Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mittels örtlicher Bauvorschrift auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird damit hinreichend entsprochen.
ÖPNV, Radverkehr, fußläufige Erschließung	<p>In der näheren Umgebung besteht eine Busverbindung. Die nächste Bushaltestelle „Bösel (Oldb.) Kath. Kirche“ befindet sich etwa 50 m östlich des Plangebiets.</p> <p>Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern, zu Schul-, Nahversorgungs-, Kultur und Dienstleistungsangeboten, so dass auch für den nicht motorisierten Verkehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad eine gute Anbindung des Gebiets sichergestellt ist.</p>

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Kampfmittel	Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist mit Schreiben vom 13.04.2023 darauf hin, dass bislang keine Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durchgeführt wurden und daher nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es wird aus diesem Grund die Durchführung einer kostenpflichtigen Luftbilddauswertung empfohlen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.
-------------	--

Soweit der Verwaltung bekannt ist, haben sich in der Vergangenheit bei der Entwicklung des umliegenden Baugebietes keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung ergeben. Insofern wird von einer kostenpflichtigen Voruntersuchung abgesehen. Sollten sich bei den Bau- und Erschließungsarbeiten dennoch Hinweise oder Bodenfunde ergeben, die auf Kampfmittel im Untergrund hindeuten, sind dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

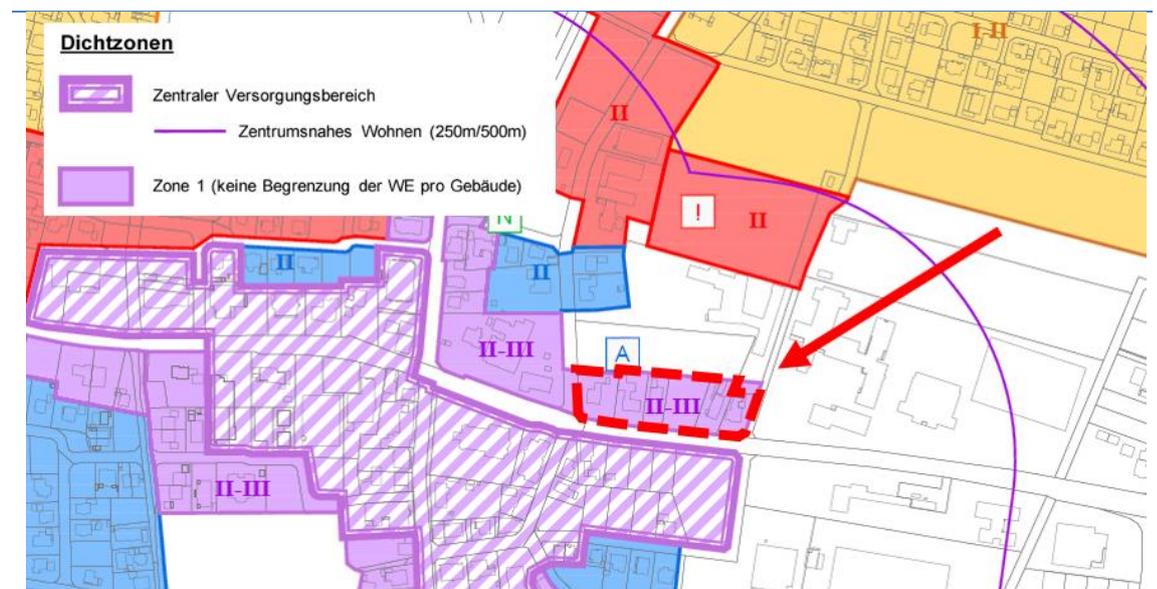
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Dichtekonzept

Die Gemeinde Bösel hat im Jahr 2021 ein Konzept zur Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung, auch Dichtekonzept genannt, als informelles städtebauliches Konzept⁴ beschlossen. Das Konzept, das die gesamten Siedlungslagen der Gemeinde betrachtet, hat selbst keine planungsrechtliche Wirkung und setzt z. B. keine Bebauungspläne außer Kraft, formuliert aber Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Die konkrete Umsetzung findet erst in nachgeschalteten Bauleitplanverfahren statt. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 eine Baulücke besteht, für die ein Entwicklungsinteresse bekannt ist, soll der Bereich entsprechend der Aussagen des Dichtekonzepts angepasst werden.

Abb. 7 Auszug aus dem Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept), Gemeinde Bösel, Oktober 2021



Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 1 und im Radius des zentrumsnahen Wohnens (250 m Umkreis um den zentralen Versorgungsbereich). Es ist keine Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen. Die angestrebte Geschossigkeit wird mit II-III angegeben. Für alle Zonen wird bestimmt, dass die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (2/3 Geschossflächen) nicht zulässig ist.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt, um die bestehenden Festsetzungen den Zielvorgaben des Dichtekonzepts anzupassen. Zwar ist schon heute eine wohnbauliche Nutzung des Areals möglich, die Änderung passt jedoch das alte Planungsrecht aus dem Jahr 1967 an die Zielvorgaben des Dichtekonzepts an und ergänzt diese um Festsetzungen und Bauvorschriften, die eine maßvolle und umgebungsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

Die Geschossigkeit wird, wie vom Dichtekonzept vorgegeben, auf mindestens zwei und maximal drei Geschosse festgesetzt. Staffelgeschosse als Dachgeschosse werden nicht zugelassen. Dies meint, dass oberhalb des festgesetzten maximal zulässigen dritten Geschosses kein Staffelgeschoss mehr errichtet werden darf. Das planungsrechtlich zulässige dritte Obergeschoss darf weiterhin als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Eine maximale Zahl von Wohneinheiten wird nicht festgesetzt. Die

⁴ Konzept zur Innenentwicklung der Gemeinde Bösel („Dichtekonzept“), NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2021

Maße der baulichen Nutzung werden auf für allgemeine Wohngebiete hohe Werte begrenzt, um eine möglichst effiziente Flächennutzung zu ermöglichen. Baugrundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² aufweisen, wie im Konzept für alle Zonen definiert wird.

Die Planänderung berücksichtigt so die Vorgaben des gemeindlichen Dichtekonzepts und überführt diese im wohnbaulich genutzten Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 in Planungsrecht. Damit sind sowohl die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand, aber auch auf der in dem Bereich vorhandenen Baulücke klar definiert.

Wohnraumversorgungskonzept

Für den Landkreis Cloppenburg liegt ein Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2017 vor⁵. Für die Gemeinde Bösel wird darin eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 (+6 %) prognostiziert. Es wird ein Neubaubedarf von insgesamt 310 Wohneinheiten ermittelt, die sich auf 240 Einheiten in Einfamilienhäusern und 70 Einheiten in Mehrfamilienhäusern aufgliedern. Das Wohnraumversorgungskonzept kommt dabei auch zu der Einschätzung, dass es für die Deckung des Neubaubedarfs von besonderer Bedeutung ist, bestehende Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen, insbesondere in zentralen Lagen. Die Änderung des Bebauungsplans bereitet die weitere Nachverdichtung auf einer solchen zentralen Fläche vor.

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte, die die Planinhalte betreffen oder die in besonderer Weise bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine verordneten Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen. Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind damit unberührt und betreffen das Plangebiet nicht.

Oberflächenentwässerung

Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde⁶ verzeichnet innerhalb der L 835 auf Höhe des Plangebiets einen Regenwasserkanal, der auf Höhe des bislang unbebauten Grundstücks beginnt und in Richtung Westen führt. Einleitungen sind hier im Rahmen der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigungen und maximalen Einleitungsmengen möglich. Darüber hinaus ist schon heute eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken anzunehmen. Auch zukünftig soll diese Form der Entwässerung beibehalten werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen etc.) sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht von einer zunehmenden Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Belange auszugehen.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet werden keine Regelungen z. B. für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen. Auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen. Die Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzungen, hier in Form allgemeiner Wohngebiete, kann bei Bedarf immer auch für die Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Personen genutzt werden. Die Festsetzungen stehen der Umsetzung spezifischer Vorhaben nicht entgegen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind hinreichend berücksichtigt.

5 Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg, Gewos, Hamburg 2017

6 Generalentwässerungsplan Gemeinde Bösel, Wasserwirtschaft, Fließschema Übersichtslageplan Regenwasser, OOWV / Planungsbüro Hahm, Stand 07/2020

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst ein Areal, das schon heute zu überwiegenden Teilen eine wohnbauliche Nutzung aufweist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 besteht Planungsrecht aus dem Jahr 1967. Hier wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Baunutzungsverordnung ist damit jedoch eine weitgehende Überformung der Baugrundstücke möglich, da die Überschreitungen durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. anders geregelt waren, als dies heute der Fall ist. Zukünftig wird in dem Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden ermöglicht. Mit der Überführung in das heute geltende Planungsrecht werden allerdings auch die zulässigen Überschreitungen der GRZ auf maximal 50% begrenzt, so dass in den allgemeinen Wohngebieten zukünftig höchstens 60% der Fläche überbaut werden darf. Damit besteht gegenüber der bisher geltenden Rechtslage eine klare Limitierung. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksanteile ist vom Entstehen von Hausgärten auszugehen.

Der Bebauungsplan trifft ergänzend weitere Festsetzungen, um eine Durchgrünung des Gebiets zu fördern und damit lokal ökologische und kleinklimatische Qualitäten zu schaffen und zu sichern:

- Je 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen werden ausschließlich Hecken (ggf. in Kombination mit Zäunen) zugelassen. Neben gestalterischen Wirkungen trägt auch dies zu einer Durchgrünung des Gebiets bei.
- Schottergärten oder andere Formen der großflächigen Gartengestaltung mit nicht organischen Materialien werden ausgeschlossen. Vorgartenbereiche sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze usw. benötigt werden, als gärtnerisch gestaltete Grünbeete anzulegen.

Der Bebauungsplan trifft damit Festsetzungen, die zu einer Durchgrünung des Plangebiets beitragen. Weitere Maßnahmen stehen jedoch dem verfolgten Planziel entgegen. Die zentral gelegene Fläche soll vorrangig für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung stehen und im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Flächen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Ein höherer Grünanteil würde dieser Zielsetzung entgegenstehen.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen. Es handelt sich um Nutzungen mit einem i. d. R. größeren Flächenbedarf bzw. bei der Tankstelle auch um eine Nutzung, die aufgrund ihrer nutzungstypischen Eigenarten (Verkehrslärm, Gerüche, häufig auch nächtliche Beleuchtung) an dieser Stelle nicht für geeignet erachtet werden. Das Gebiet soll im Wesentlichen der Bereitstellung von Wohnbauland dienen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet alternative Flächen zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,4** begrenzt. Im bestehenden Bebauungsplan war diese bislang mit 0,3 festgesetzt. Im Bestandsplan war aufgrund des Planalters bisher die BauNVO 1962 anzuwenden. Zukünftig gilt die BauNVO 1990 in ihrer derzeit geltenden Fassung für den Bereich. Hinsichtlich der GRZ bedeutet dies eine Neuregelung der Überschreitung, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt wird. Im Plangebiet darf die GRZ zukünftig durch die dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Vorher war diese Überschreitung weitgehend ungeregelt.

Des Weiteren wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2** festgesetzt. Gebäude müssen **mindestens II und höchstens III Vollgeschoße** aufweisen. Gegenüber der bisherigen Festsetzung (GFZ 0,4, zwingend II Vollgeschoße) wird damit die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke entsprechend der Ergebnisse des Dichtekonzepts erhöht.

Die maximale **Traufhöhe (TH)** wird auf **11,7 m**, die maximale **Firsthöhe (FH)** auf **15,0 m** begrenzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Gebäude sind in **offener Bauweise (o)** zu errichten.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Bereiche werden durch eine **Baugrenze** bestimmt. Diese hält zur *Garreler Straße* einen Abstand von 15 m, gemessen ab der Fahrbahnkante, zu den östlich und westlich gelegenen Straßen 5 m zur Straßenparzelle und zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze 3 m ein. Gegenüber dem heutigen Plan wird die überbaubare Fläche damit vergrößert, um eine höhere Flexibilität bei der Bebaubarkeit zu gewährleisten. Die bestehenden Gebäude haben sich allerdings auch mit den bisher engeren Festsetzungen in einer vergleichbaren Dimension entwickelt, so dass die Aufweitung der Baugrenzen auch eine Anpassung an den Bestand darstellt.

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze bleiben ausdrücklich zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Grundstücksgrößen

Entsprechend der Ergebnisse des gemeindlichen Dichtekonzepts wird für alle **Baugrundstücke** eine **Mindestgröße von 400 m²** festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass es z. B. bei Grundstücksteilungen oder der rückwärtigen Bebauung von Bestandgrundstücken nicht zu einer zu kleinteiligen Fragmentierung kommt und für die einzelnen Gebäude ausreichend Raum zur Verfügung steht. Es wird einer unpassend hohen Dichte vorgebeugt und eine angemessene Gestaltung der Baugrundstücke kann gewährleistet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Grünordnung

Je 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein **standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum** gemäß einer Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist, den Grünanteil und insbesondere die Zahl der Bäume bei allen zukünftigen Baumaßnahmen zu erhöhen. Für die Bäume steht innerhalb der freizuhaltenden Gartenflächen (GRZ 0,4, entsprechend eine maximale Versiegelung von 60% der Grundstücksflächen) ausreichend Raum zur Verfügung. Es werden damit neben ökologischen und gestalterischen Zielen auch Verbesserungen für das lokale Kleinklima bewirkt, da gerade Bäume vielfältige positive Auswirkungen auf ihr unmittelbares Umfeld haben (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Schallimmissionsschutz

Im Bebauungsplan werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche ausgewiesen, innerhalb derer bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen bauliche Vorkehrungen zum Schallimmissionsschutz zu berücksichtigen sind. Aufgrund des von der L 835 ausgehenden Verkehrslärms ist es erforderlich, für die der Straße zugewandten Räume je nach Nutzung Vorgaben zum Lärmschutz zu treffen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei besonders zu schützen. Die Festsetzung stellt weiterhin klar, dass ein Schallschutz auch über die Anordnung der Räume auf der schallabgewandten Seite erfolgen kann. Je nach Anordnung der Fenster sind ggf. schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Außenwohnbereiche dürfen nicht auf der südlichen und damit der L 835 direkt zugewandten Gebäudeseite errichtet werden oder müssen ggf. mittels geeigneter, baulicher Maßnahmen geschützt werden.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

■ Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

■ Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen

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

Firsthöhe – Die maximale Firsthöhe beträgt 15,0 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m ist zulässig.

Traufhöhe – Die maximale Traufhöhe beträgt 11,7 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Sockelhöhe – Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

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

■ Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

■ Nr. 4 Mindestgrundstücksgröße

Die Größe der Baugrundstücke darf 400 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

■ Nr. 5 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen. Die Baumpflanzungen sind so zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m bei freiem Wuchs schnellstmöglich gegeben ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

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

■ Nr. 6 Schallimmissionsschutz

Lärmpegelbereiche – Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich IV ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur auf der Südseite) sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Außenwohnbereiche – Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV und V, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der L835 Garreler Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärminderung durch Anordnung der Nutzungen – Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) nördlich der L835 Garreler Straße auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zulässigkeit von Ausnahmen – Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

■ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Bösel.

■ Nr. 1 Dachform

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

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports und überdachten Einstellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

■ Nr. 2 Staffelgeschosse

Im Geltungsbereich ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss (2/3 der Geschossfläche) i. S. v. § 2 Abs. 7 NBauO nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

■ Nr. 3 Einfriedungen

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

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Eine gegebenenfalls niedrigere Höhe in Bereich von Sichtdreiecken ist zu beachten.

In Einfriedungen sind Tore sonstiger Bauart für Zufahrten/Zuwegungen zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

■ Nr. 4 Sichtdreiecke

Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 u. 6).

■ Nr. 5 Einstellplätze

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

■ Nr. 6 Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

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

Wer diesen Vorschriften zuwiderhandelt, handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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

■ Begründung

Die Vorgaben zur **Dachgestaltung** orientieren sich an den Ausprägungen in der Nachbarschaft und den dominierenden Strukturen im gesamten Gemeindegebiet. Sowohl der Bestand im Änderungsbereich, als auch die weitere Umgebung, wird mehrheitlich von geneigten Dächern geprägt. Dies soll auch zukünftig so beibehalten werden, weshalb Bestimmungen zu Dachformen und -neigungen getroffen werden. Es wird ein Rahmen geschaffen, der ausreichende Spielräume für alle Bauvorhaben ermöglicht, aber der Ausbildung stark abweichender Ausprägungen vorbeugt. Eine Eingliederung neuer Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist so gewährleistet.

Die Bauvorschrift zum Ausschluss von **Staffelgeschossen** gilt grundsätzlich für alle Zonen des Dichtkonzeptes. Staffelgeschosse sollen demnach nicht als zusätzliche „Dachgeschosse“ oberhalb der

höchstzulässigen Vollgeschosse errichtet werden, da durch unverhältnismäßig höher ausgeprägte Gebäude nachbarschaftliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust von Wohnqualitäten ausgelöst werden können (Privatsphäre, Lichtverhältnisse etc.). Bei den hier maximal zulässigen drei Vollgeschossen darf das dritte Geschoss ein Staffelgeschoss sein, sofern die übrigen Festsetzungen (insb. Trauf- und Firsthöhen) eingehalten werden.

Es wird festgeschrieben, dass gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich **Einfriedungen in Form von Hecken** zulässig sind. Zaunanlagen dürfen nur in bestimmter Form und in Kombination mit lebenden standortgerechten Hecken/Gehölzen errichtet werden. Die Vorgabe verfolgt gestalterische Ziele zur Ausbildung eines einheitlichen Straßenbildes, indem stark individualisierte und häufig dominante Zaunanlagen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig werden hiermit auch ökologische Effekte erreicht, da von einer weiteren Durchgrünung des Plangebiets positive Auswirkungen zu erwarten sind und z. B. Habitate für Vögel des Siedlungsraums geschaffen werden können. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen trägt zur Einsehbarkeit des Straßenraumes bei und beugt einer übermäßigen Abschottung und damit dominierenden Wirkung der Einfriedungen vor.

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

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

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Bösel oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Es sind frühzeitig Abstimmungen herbeizuführen. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen

oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Sichtdreiecke – Die in den Einmündungsbereichen auf die L835 zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus, Zimmer 2.10, Am Kirchplatz 15, Bösel, während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.470 m ²
Gesamt	7.470 m²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.01.2022	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
<i>Entfällt im Verfahren nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
12.04.-15.05.2023	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 Abs. 2 BauGB
12.04.-15.05.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
03.07.2023	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der
Planungen

Der Plan schreibt das bestehende Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet fort. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Für eine verbleibende Baulücke ist eine Baumaßnahme angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Im Auftrag der Gemeinde Bösel ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Bösel, den	Bürgermeister
