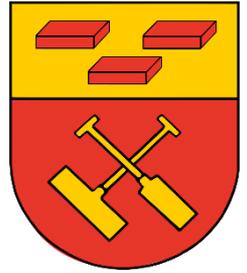


# GEMEINDE BÖSEL



Landkreis Cloppenburg

---

## Bebauungsplan Nr. 75

### „Erweiterung Gewerbebegebiet Westerloh“

## Begründung

Entwurf

28.04.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Belang Immissionsschutz	7
4.7.1	Belang Geruchsimmissionen	7
4.7.2	Belang Schallimmissionen	9
4.8	Belang Verkehr	9
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	11
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
5.6	Private Grünflächen	11
5.7	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	12
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>13</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	13
<b>8.0</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>13</b>

**Anlage I:** Messbericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, LUFA Nord-West, Zeitraum der Messung: 06/2023 – 07/2024

**Anlage II:** Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ der Gemeinde Bösel, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, vom 05.03.2025

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bösel beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ nordwestlich des Hauptortes der Gemeinde. Im Bereich Westerloh soll nördlich der „Friesoyther Straße“ (L 835) und westlich der „Kündelstraße“, das bestehende Gewerbegebiet Westerloh in nordwestliche Richtung erweitert werden. Über das Vorhaben möchte die Gemeinde der Anfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht werden und neuen Betriebe in der Gemeinde Bösel die Ansiedlung ermöglichen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ mit dem Ziel der der Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) aufgestellt.

Die Weiterentwicklung wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits planungsrechtlich vorbereitet.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,6 ha liegt im Westen der Gemeinde Bösel, nördlich der „Friesoyther Straße“ (L 835) und westlich der „Kündelstraße“. Das Plangebiet ist nördlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Westen grenzt der B-Plan Nr. 56 mit dem Gewerbegebiet Westerloh an den Bebauungsplan, der durch die vorliegende Planung erweitert wird. Mithingeschlossen wird das Plangebiet über die „Friesoyther Straße“.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Timmermann & Dieckmann aus Friesoythe zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,6 ha liegt im nordwestlich des Hauptortes der Gemeinde Bösel, nördlich der „Friesoyther Straße“ (L 835) und westlich der „Kündelstraße“. Das Plangebiet ist nördlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Westen grenzt der B-Plan Nr. 56 mit dem Gewerbegebiet Westerloh an den Bebauungsplan, der durch die vorliegende Planung erweitert wird. Mithingeschlossen wird das Plangebiet über die „Friesoyther Straße“.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (ebenfalls Ackerland) an. Im nord-

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

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

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

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

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

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg liegt aus dem Jahr 2005 vor. Ein Aufstellungsverfahren wurde 2015 mit der Bekanntmachung förmlich eingeleitet. Die Ortschaft Bösel wird hierin als Grundzentrum dargestellt.

Mit der, den örtlichen Gegebenheiten angepassten, Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung, wird der Vervollständigung vorhandener Siedlungsflächen Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Das Plangebiet liegt laut den Darstellungen im RROP des Landkreis Cloppenburg in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund von hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sowie auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Aufgrund der flächenmäßig geringen Überplanung wird an der Planung festgehalten und der Entwicklung von Gewerbebetrieben der Vorrang eingeräumt.

Weiterführend werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen getroffen.

In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch unter anderem ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbeortes zur Neuansiedlung von Betrieben steht im Einklang mit der Grundzentrenfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

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

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ an den Geltungsbereich.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 75.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt, beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über die bereits bestehende Regenrückhalteeinrichtung im Nordwestteil des Geltungsbereiches zurückgehalten und von dort gedrosselt dem westlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Böseler Kanal zugeführt werden. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde in der vorliegenden Planung entsprechend festgesetzt. Durch das bestehende Gefälle des Geländes ist dies sinnvoll und leistbar. Die Höhenlage im Planungsgebiet fällt von Südosten (Einmündung der „Kündelstraße“ in die „Friesoyther Straße“) in Richtung Nordwesten (zum Böseler Kanal) ab.

Mit der Erschließungsplanung wurde das eingeführte Planungsbüro Hahm, Osnabrück, von der Gemeinde beauftragt. Es liegt eine Genehmigungsplanung Wasserwirtschaft vor, die für das wasserrechtliche Verfahren (Antrag auf Erteilung einer Einleitungserlaubnis in ein Oberflächenwasser) erstellt wurde und die auch Teil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung ist (s. Erschließung B-Plan Nr. 56 „Gewerbegebiet Bösel-Westerloh“, Genehmigungsplanung – Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 WHG, pbh, Osnabrück, Stand: 03.06.2020).

Aus dem Lageplan Wasserwirtschaft (Anlage 4 der Ausarbeitung) sind die Lage und Anbindung des Regenrückhaltebeckens ersichtlich. Einzelheiten sind der vor genannten Genehmigungsplanung mit den Erläuterungen und übrigen Anlagen zu entnehmen.

Der Bauleitplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren bzw. keine wasserrechtlichen Genehmigungen, weshalb für wasserwirtschaftliche Maßnahmen ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Etwaige wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

## 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbe-

reiches sind keine Fundstellen oder besondere Objekte des Denkmalschutzes bekannt, daher wird nachrichtlich auf dem Bebauungsplan auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutz- gesetzesmeldepflichtig 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 (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.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmittel liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – direkt zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

#### **4.7 Belang Immissionsschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

##### **4.7.1 Belang Geruchsimmissionen**

Im Umfeld der neu auszuweisenden Gewerbegebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ erstellte Geruchsgutachten ermittelte innerhalb des jetzigen Plangebietes Werte zwischen 17 % und 21 %. Aufgrund der erst nach

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ geänderten TA Luft 2021 hat die Gemeinde eine Rasterbegehung durch die LUFA Nord-West durchführen lassen.

Das Plangebiet ist umringt von landwirtschaftlichen Betrieben mit einer Entfernung von weniger als 800 m, welche als potentielle Emittenten auf die Beurteilungsfläche einwirken können. Vereinzelt reine Wohnbebauung kommt hauptsächlich östlich des Plangebiets vor. Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite einer Landstraße und beinhaltet ein Regenrückhaltebecken (Beurteilungsfläche A) für das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbeflächen.

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde der Erhebungsumfang mit 104 Begehungen pro Beurteilungsfläche in einer Erhebungszeit von einem Jahr festgelegt. Das Beurteilungsgebiet wurde für die Messungen in ein Raster mit 12 Messpunkten mit insgesamt sechs Beurteilungsflächen (A bis F) eingeteilt.

Als Hauptemittenten wurden im Gutachten standardisierte Stallanlagen (Schweine, Mastgeflügel, Rinder) mit einer wiederkehrend gleichen Belegung identifiziert, so dass die Emissionen wiederholt und somit nur von den klimatischen Bedingungen beeinflusst sind.

Die durchgeführte Rastermessung ist ein statistisches Erhebungsverfahren, das über einen hinreichend langen Zeitraum angewendet wird, um die räumliche Verteilung der Belastung erkennbarer Gerüche darzustellen. Rastermessungen werden zur Bestimmung der Verteilung der Geruchsstundenhäufigkeit für erkennbare Gerüche in der Außenluft in einem Beurteilungsgebiet unter meteorologischen Bedingungen angewendet, die als repräsentativ für die örtliche Meteorologie angesehen werden.

Das Gutachten führt aus, dass während des Zeitraums der Begutachtungen potentielle Emittenten kontaktiert wurden, um Abweichungen zur Genehmigung für diesen Zeitraum in Erfahrung zu bringen. Generell wurden die Betriebe entsprechend Ihrer Genehmigung betrieben. Für nicht berücksichtigte genehmigte Tierplätze (durch z.B. dauerhafte Leerstände) wurde eine Ausbreitungsrechnung erstellt. Die dabei ermittelten Jahresgeruchsstunden wurden für die Gesamtbelastung mit den bei der Rastermessung ermittelten Jahresgeruchsstunden addiert.

Aufgrund dauerhafter Leerstände von genehmigten Tierhaltungsanlagen während des Begehungszeitraumes, war eine Ausbreitungsrechnung mit diesen genehmigten Tierplätzen zur Ermittlung der Gesamtbelastung notwendig. Die Gesamtbelastung ergibt sich gemäß der TA Luft aus der Addition der Kenngrößen für die Vorbelastung (Ergebnisse der Rastermessung) und der Zusatzbelastung (Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für nicht berücksichtigte Tierbestände).

Die Gesamtbelastung der Messpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde zwischen drei und sechs Prozent der Geruchsstunden-Anteile der Jahresstunden identifiziert. Jede Einzelmessung, bei der eine Geruchsstunde bestimmt wurde, wurde einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Die gutachterlich nachgewiesene Gesamtbelastung durch die Jahres-Geruchsstundenanteile fällt relativ niedrig aus und steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

#### **4.7.2 Belang Schallimmissionen**

Die Gemeinde Bösel beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 75 eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Gebiet ist aus schalltechnischer Sicht in näherer Umgebung bereits durch gewerbliche Nutzung geprägt. Dort befindet sich ein Kalksandsteinwerk, das angrenzende Gewerbegebiet „Westerloh“, die neu ausgeführte Planung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Böseler Straße / Griesen Stein“ der Gemeinde Friesoythe und einem Windpark, welcher sich nördlich des Plangebietes befindet. Neben diesen gewerblichen Nutzungen sind auch Siedlungen vorhanden, welche eine Schalluntersuchung gem. § 50 BImSchG erfordern, um die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wohnen zu regulieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ erfolgte bereits eine erste schallgutachterliche Bewertung, welche nun durch ein neues Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 aufgegriffen wurde. Dieses neue Gutachten, mit dem Stand des 05.03.2025, wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Hamburg erstellt und ist Teil der öffentlichen Auslegung (Anlage II). Einzelheiten, wie Methodik und Verfahren, gehen aus dem Gutachten hervor.

Ziel des aktuellen Gutachtens ist es nach DIN 45961 Schallimmissionskontingente herzuleiten, welche die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Wohnnutzungen minimieren und so dem Schallimmissionsschutzanspruch gerecht werden. Da die Gemeinde Bösel die vorliegende Wohnbebauung im Sinne des Schutzanspruches als Mischgebiete definiert, sind für die Untersuchungen entsprechende Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gem. DIN 18005 herangezogen worden.

Der TÜV Nord führte eine Einteilung in sechs Immissionsorte (siehe Schalltechnische Untersuchung, Tabelle 1 und Lageplan Anhang 1.2) in den Wohnsiedlungen und in zwei Teilflächen der neuen Gewerbenutzung (siehe Schalltechnische Untersuchung, Lageplan Anhang 1.2) durch.

Für beide Teilflächen werden Schallimmissionskontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vorgeschlagen. Diese Richtwerte gewähren die Festsetzung beider Teilflächen als Gewerbegebiete (siehe Schalltechnische Untersuchung, Tabelle 3), wie es der TÜV Nord ebenfalls vorschlägt. Die Unterteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 in zwei Teilflächen, wie für die Immissionsuntersuchungen, ist somit nicht nötig. Der Empfehlung des Gutachters folgend, werden die Schallimmissionskontingente in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung (siehe Punkt 7. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75) aufgenommen.

Durch das Einhalten und Festsetzen der Empfehlungen, die auf den Ergebnissen des Gutachtens beruhen, ist die Umweltauswirkung auf die schallschutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend reguliert.

#### **4.8 Belang Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die „Weberstraße“, welche über die „Schmiedestraße“ an die südlich gelegene „Friesoyther Straße“ (L 835) angebunden ist. Damit wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die genaue Erschließung ist über den benachbarten Bebauungsplan Nr. 56 gesichert.

Eine direkte Anbindung an die „Friesoyther Straße“ (L 835) erfolgt nicht. Entlang dieser wird ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen und Hinweise bezüglich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG werden nachrichtlich sowohl zeichnerisch als auch textlich im Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Westen der Gemeinde Bösel geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten.

Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der umgebenden Bauhöhe im Bestand wird in den Gewerbegebieten (GE) eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, orientierend an der bestehenden Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 56, die maximale Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes werden überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE) durch die Baugrenzen

gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer gewerblicher Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen, sind darüber hinaus auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Straßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als öffentliche Verkehrsflächen inklusive Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Grenze entlang der „Friesoyther Straße“ (L 835) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

#### **5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Durch das Plangebiet verlaufen zwei wichtige Gasleitungen. Eine Leitung der EWE Netz GmbH (PN 70 / 1975) verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bzw. über. Eine weitere von der GASCADE Gastransport GmbH betriebene Leitung (MIDAL Erdgasfernleitung, DN 900, MOP (bar) 90) verläuft mittig durch das Plangebiet. An der Nordseite der „Friesoyther Straße“ verlaufen außerdem Trinkwasserversorgungsleitungen des OOWV (2008 und 400 GG / 1963) innerhalb des Planungsgebiets. Die unterirdisch verlaufenden Leitungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 im Geltungsbereich festgesetzt.

#### **5.6 Private Grünflächen**

Nach Norden wird ein 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der insbesondere dazu dient, eine klare Trennung und begrünte Pufferzone zur angrenzenden offenen Landschaft zu schaffen. Die Anpflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. soweit sinnvoll möglich zu minimieren und darüber hinaus auch zur teilweisen planinternen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Abgrenzung und zur Eingrünung der Strukturen wird im Südosten entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einer Breite von 8,00 m festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen, gebietseigenen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die folgenden Vorgaben und beispielhafte Artauswahl stammen aus der Gehölzartenliste des LK Cloppenburg:

Sträucher: Haselnuss, Holunder, Hundrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn

Bäume: Hainbuche, Rotbuche, Salweide, Stieleiche, Vogelbeere

Gehölzqualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm (Rotbuche: Höhe 125 – 150 cm)

### **5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Im Geltungsbereich wird das bestehende Regenrückhaltebecken als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 bzw. Nr. 14 mit der Zweckbestimmung "RRB" festgesetzt. Das Gebiet enthält ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken, wodurch innerhalb des Planungsraumes der adäquate Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet wird.

### **5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Beidseitig 3 m der festgesetzten unterirdischen Verrohrungen werden zugunsten der Leitungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neue die „Weberstraße“ an die „Friesoyther Straße“ (L835). Die genaue Erschließung ist über den benachbarten Bebauungsplan Nr. 56 gesichert.

### **• Gas- und Stromversorgung**

Der Vorhabenträger ist mit den Netzbetreibern in Abstimmung. Bisher wurden unterschiedliche Versorgungskonzepte geprüft und abgewogen.

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht mit Gas versorgt; der Leitungsbetreiber Energieversorgung Weser-Ems (EWE) verlegt keine neuen Leitungen mehr. Vorprüfungen haben ergeben, dass auf Grund der geringen Anschlussdichte des geplanten Wohngebietes ein Nahwärmenetz mit zentraler Energieerzeugung im Hinblick auf den geringen Wärmebedarf von Neubauten nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die autarke Wärmeversorgung je Gebäude mittels Solarstromnutzung und Wärmepumpen die wirtschaftlichste und bevorzugte Variante darstellt.

### **• Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene und teilweise zu erweiternde Kanalisation.

### **• Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

### **• Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

### **• Oberflächenentwässerung**

Für die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers geschieht über das vorhandene sowie angepasste Grabensystem. Zusätzlich wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das Becken ist ausreichend dimensioniert, um das Oberflächenwasser des Geltungsbereiches aufzunehmen und abzuführen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen Leerrohre, § 3 (17b) TKG sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bösel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)