

Gemeinde Bösel

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 75

„Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“

Inhalt 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 Betrieben 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 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 Osten grenzt der B-Plan Nr. 56 mit dem Gewerbegebiet Westerloh an den Bebauungsplan, der durch die vorliegende Planung erweitert wird. Mithin wird das Plangebiet über die „Friesoyther Straße“.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen Privater eingegangen. Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen zu den Themen Raumordnung, Naturschutz, Boden- und Ressourcenschutz, Regenrückhaltung, Landschaftsbild, Artenschutz, Waldangelegenheiten, Oberflächenentwässerung, Brandschutz, Verkehrslenkung und -sicherung, Leitungsverläufe, Bodenverhältnisse, Kampfmittel, Landwirtschaft (Geruch), agrarstrukturelle Belange ein.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im Planvollzug berücksichtigt. Die vorgebrachten Stellungnahmen führten vereinzelt zu redaktionellen Anpassungen an den Planunterlagen, vor allem im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben, zur Einleitung des Oberflächenwassers sowie zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen und verkehrliche Belange.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Sie sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich sind. Des Weiteren ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Fachgutachten wurden zur Bewertung herangezogen:

- Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, LUFA Nord-West, Oldenburg vom 18.10.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ der Gemeinde Bösel, TÜVNord, Hamburg vom 05.03.2025
- Biotoptypenkartierung, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede von 09/2024
- Potenzialansprache Brutvögel, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede vom 03.09.2024
- Potenzialansprache Amphibien und Fledermäuse, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede vom 26.09.2024

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Mensch
Aufgrund der bereits jetzt geringen Erholungsfunktion der Landschaft werden die kumulierenden Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft. Die gutachterlich nachgewiesene Gesamtbelastung durch die Jahres-Geruchsstundenanteile fällt niedrig aus und steht dem Vorhaben nicht entgegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt. Da Geräusche sich in der Wahrnehmung i.d.R. überlagern tritt hier keine kumulierende Wirkung ein. Die Auswirkungen der Planungen im Bezug auf Geruch und Lärm werden als nicht erheblich bewertet.
- Pflanzen
Durch die Planung werden keine seltenen oder besonders schützenswerten Pflanzenbestände überplant, deren Reduktion im Zusammenhang mit kumulierenden Vorhaben kritisch für den Bestand der Population sein könnte.
- Tiere
Es sind keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere (Vögel, Amphibien, Fledermäuse) ersichtlich oder durch kumulierende Effekte zu erwarten.
- Biologische Vielfalt
Es sind keine negativen Auswirkungen oder kumulierende Wirkungen auf die biologische Vielfalt bei Umsetzung des Vorhabens ersichtlich.
- Boden/Fläche
Durch die Bodenversiegelung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche durch kumulierende Vorhaben zu erwarten.
- Wasser
Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Die Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 56 berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut durch kumulierende Vorhaben sind demnach nicht zu erwarten.
- Luft/Klima
Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind weniger erhebliche Beeinträchtigungen durch kumulierende Wirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Durch die Überbauung der Ackerflächen geht dieser Bereich für die Frischluftentstehung verloren.
- Landschaft
Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 75 wird ausschließlich Ackerfläche überplant. Zur Eingrünung sind im Norden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden aufgrund der getroffenen Flächenfestsetzungen und der städtebaulichen Vorbelastungen nicht prognostiziert. Kumulierende Wirkungen, die sich negativ auswirken, sind demnach nicht zu erwarten.
- Kultur- und Sachgüter

Geschützte Baudenkmäler oder andere Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Zudem wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde hingewiesen. Das Zusammenwirken der beiden angesprochenen Planungen wird sich nicht kumulierend auswirken.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, so sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Der Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Dazu wird die Wertigkeit der Flächen im Ist-Zustand und nach dem Planungszustand ermittelt. Die Differenz von 24.010 Wertpunkten für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Der Ausgleich wird über die Inanspruchnahmen von entsprechenden Werteinheiten in zwei externen Kompensationsflächenpools in der Gemeinde Rhaderfehn (10.843 Werteinheiten) sowie der Gemeinde Edeweicht (13.167 Werteinheiten) ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die städtebauliche Entwicklung soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen, um zusätzliche Bodenversiegelung zu vermeiden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Notwendigkeit soll begründet werden.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung wird eine moderate gewerbliche Entwicklung betrieben. Durch die wohnbauliche Entwicklung steigt der Bedarf an wohnortnahen Beschäftigungsmöglichkeiten. Durch die von Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen durch Lärm und Verkehr ist eine Ansiedlung in Ortsrandlagen geboten und kann nicht ohne Weiteres durch Nachverdichtung oder Maßnahmen der Innenentwicklung in der Nähe von Siedlungsbereichen stattfinden. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Westerloh (Bebauungsplan Nr. 56) in westliche Richtung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Lage unumgänglich. Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bösel beschnitten würde

In-Kraft-Treten der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh“ wurde durch den Rat der Gemeinde Bösel in seiner Sitzung am 30.06.2025 als Satzung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.07.2025 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bösel, den 29.07.2025