

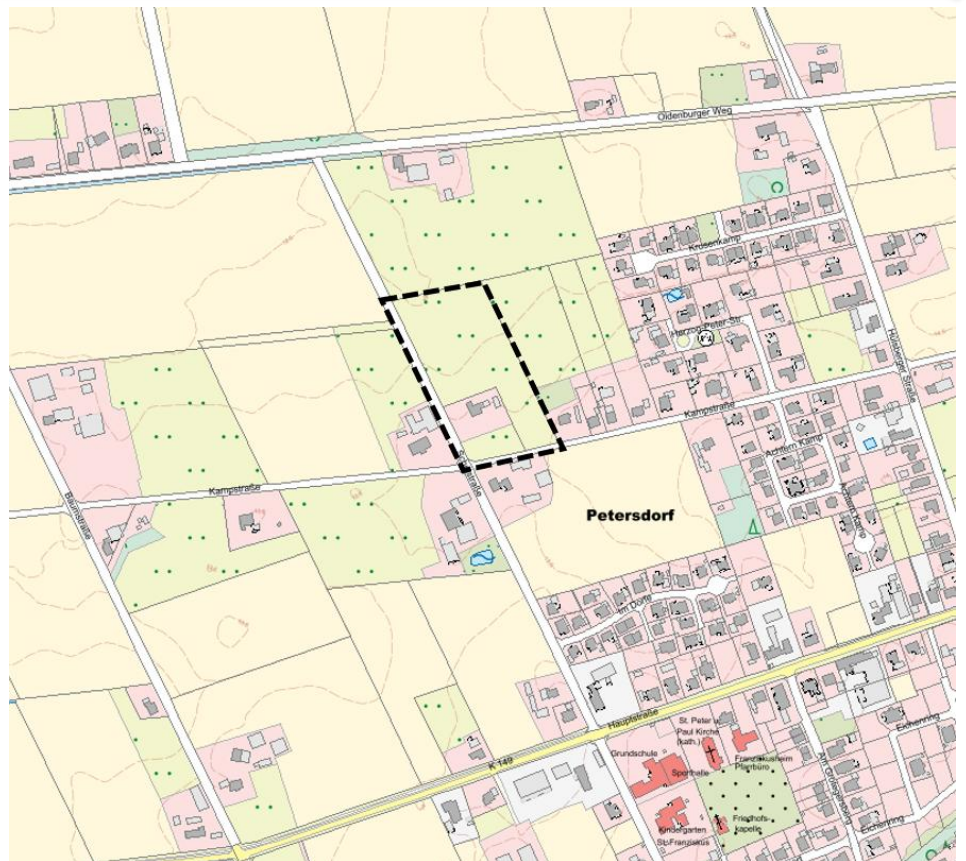
Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 84 NBauO)
im Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bildquelle: LGLN 2026, mit eigener Ergänzung

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Entwurf Stand 6/2026

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand / Planziele	7
4	Abwägung der berührten Belange	8
4.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
4.3	Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung.....	11
4.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen.....	12
4.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	13
4.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften.....	14
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter).....	14
4.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	17
4.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	18
4.10	Belange des Verkehrs.....	22
4.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes.....	23
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	23
4.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	23
5	Inhalte des Bebauungsplanes	26
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzung / städtebauliche Regelungen	26
5.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	28
5.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung.....	30
5.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	32
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	33

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass	Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Petersdorf. Die bisherigen Grundstücksangebote sind erschöpft.
Ziel	Ziel ist, nördlich der Ortsmitte von Petersdorf eine weitere Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. Die Gemeinde Bösel will auch weiterhin interessierten Investoren und Bauwilligen attraktive Wohnbaugrundstücke anbieten. Damit soll nicht nur der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken begegnet werden, sondern es soll der Ortsteil in seiner Einwohnerentwicklung weiter stabilisiert werden. Abwanderungstendenzen infolge fehlender Bauangebote soll vorgebeugt werden und vorhandene Infrastrukturen sollen ausgenutzt bleiben. Die Flächen bieten sich an, da sie kurzfristig verfügbar sind und nah zur Ortsmitte und zentralen, wichtigen Einrichtungen (Kindergarten, Schulstandort) liegen.
Planerfordernis	Derzeit handelt es sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich. Erforderlich ist die Durchführung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan. Zugleich wird der Bebauungsplanes Nr. 79 aufgestellt, um das Baurecht für das Gebiet verbindlich vorzubereiten.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ am 03.12.2025 beschlossen.

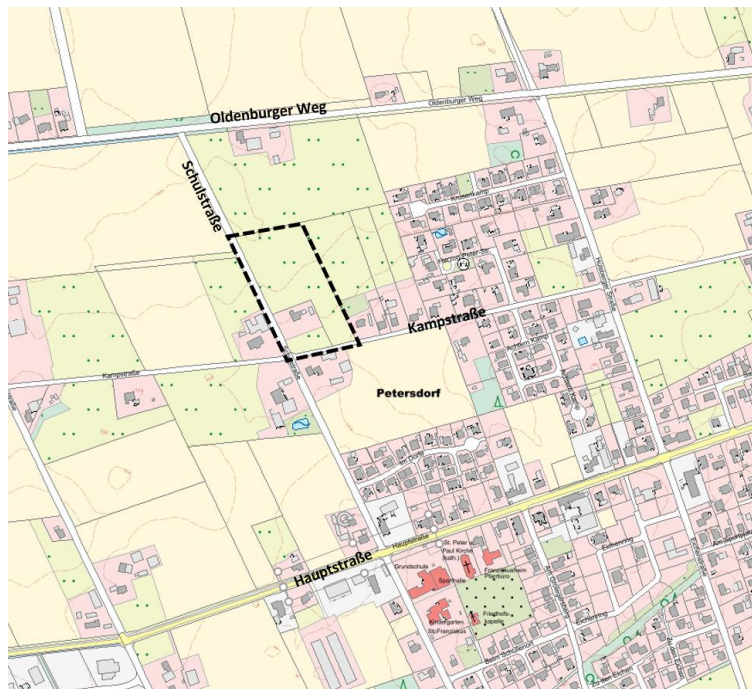
Lage / Größe

Der Änderungsbereich liegt östlich der *Schulstraße* und nördlich der *Kampstraße* im nördlichen Siedlungsgebiet von Petersdorf.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 23.000 m² groß.

Abb. 1 Lage / Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79



Kartengrundlage: LGLN 2026 mit eigener Ergänzung

Abb. 2 Betroffene Flurstücke



Quelle: Grundsteuer-viewer-Niedersachsen

Umfasst sind Grundstücke in der Flur 11, der Gemarkung Bösel:

- Flurstück Nr. 8
- Flurstück Nr. 7 tlw. (Schulstraße)
- Flurstück Nr. 15 tlw. (Kampstraße).

■ Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung ist den übergeordneten Planzielen anzupassen. Wie die Ausführungen in der parallel erstellten 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigen, stehen die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung dem Planziel nicht entgegen.

LROP

Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ werden keine konkreten Aussagen über das Plangebiet in innerörtlicher Lage getroffen. Es gelten die nachfolgenden Planungsziele:

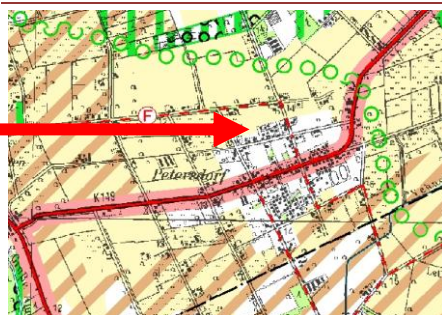
- **LROP 2022, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 04** - „Künftige Siedlungsentwicklungen sollen bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen ausgerichtet werden (...)“.
- **LROP 2022, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 06** - „Planungen und Maßnahmen sollen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestandes unterstützen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden“.

Die Gemeinde Bösel stellt sicher, dass im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung so wenig neue Flächen wie möglich beansprucht werden. Aufgrund ihrer vergleichsweise kompakten Siedlungslage, deren innenliegende und ebenfalls noch vorhandene Freiflächen aus unterschiedlichen Gründen nicht für eine Nutzung zur Verfügung stehen, ist es für die Gemeinde jedoch auch erforderlich, bedarfsgerecht an die bebauten Bereiche angrenzende Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Gemeinde arrondiert mit der vorliegenden Planung teilweise ihren bisherigen Siedlungsraum und entwickelt einen Bereich, in dem die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge vollumfänglich sichergestellt werden kann. Dies ist in der gegebenen Lage mit den kurzen Wegen bis in den zentralen Bereich von Petersdorf berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Übergeordnete Planziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen. Das RROP des Landkreises Cloppenburg wird derzeit neu aufgestellt und im Entwurf ist Petersdorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Abb. 3 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg



Der Geltungsbereich (Lage siehe Pfeil) liegt in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (gelb).

Weiter nördlich verläuft ein **überregional bedeutsamer Wanderweg** (rot gestrichelt).

Etwas weiter südöstlich (außerhalb des Änderungsbereiches) liegen zwei sehr kleine Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft (hellgrün).

Quelle: RROP Landkreis Cloppenburg (2005)

- 1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022, seit April 2025 liegt ein Entwurf im Rahmen der Fortschreibung des Programmes vor. Änderungen bezogen auf die benannten Ziele ergeben sich darin nicht.
- 2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

■ **Gemeindliche Planungen**

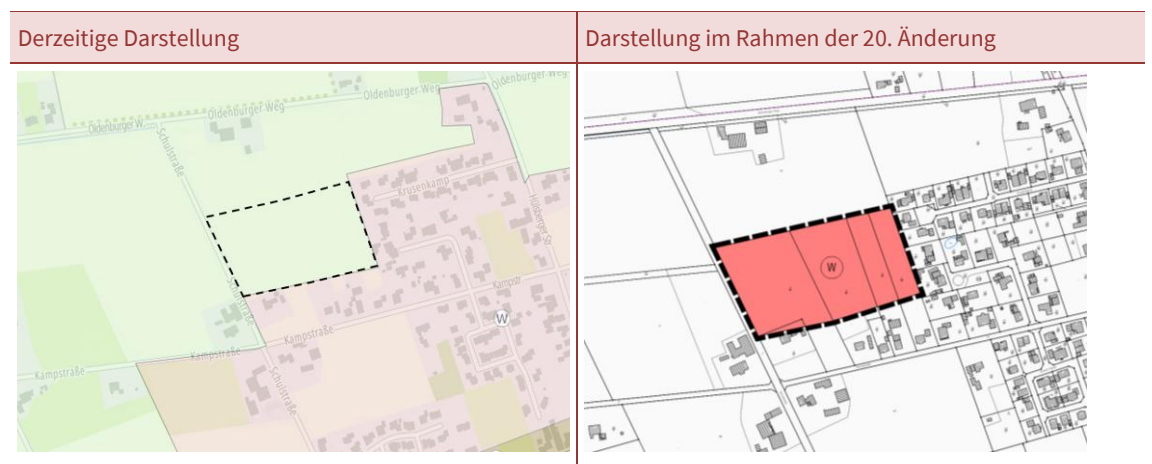
FNP

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bösel stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar (hellgrün). Er wird im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist kleiner als der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es werden mit der Bebauungsplanung nur die Flächen in die Planung genommen, die auch für eine Umsetzung zur Verfügung stehen und die hinsichtlich der derzeitigen Geruchseinwirkungen (siehe auch Kapitel 4.1) regelkonform entwickelbar sind.

Bedarf

Der Bedarf der Fläche (ca. 30.200 m²) und die städtebauliche Eignung wurden umfangreich in der vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. in der Begründung zur begleitend erstellten 20. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt und abgewogen (siehe bei Bedarf dort).

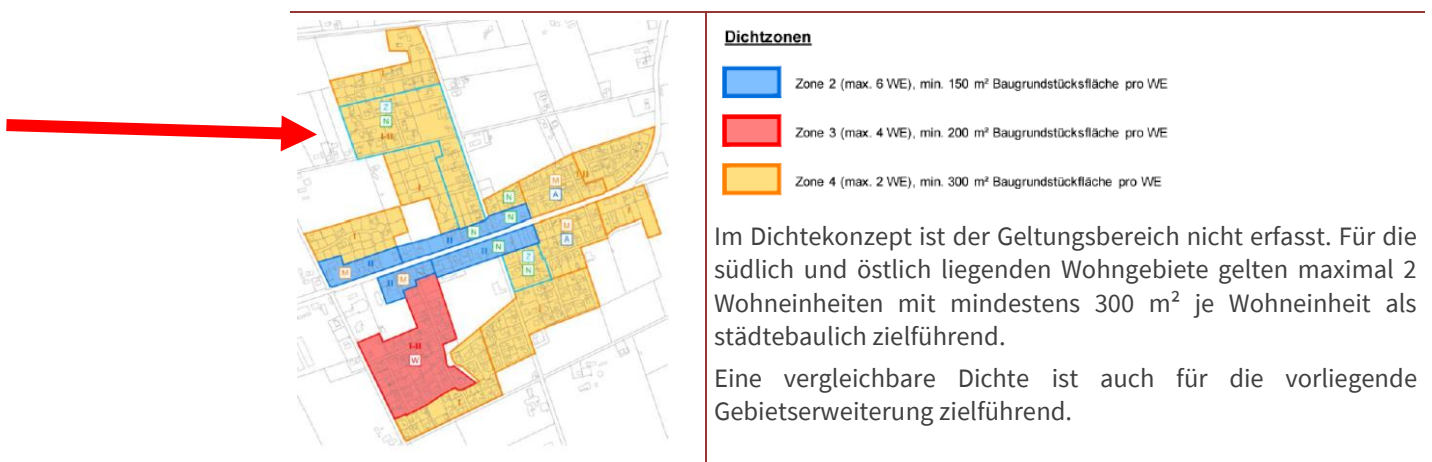
Abb. 4 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)



Dichtekonzept

Die Gemeinde Bösel verfügt über ein **Dichtekonzept³ (2021)**, das Möglichkeiten einer strukturschützenden, nachbarschaftsverträglichen Bestandsverdichtung im zentralen Siedlungsgefüge aufzeigt. Ziel des Konzeptes ist eine flächensparende, effiziente Weiterentwicklung der Ortslage. Das Konzept zeigt auch auf, in welchen Bereichen eine höhere Verdichtung gemessen an den bestehenden baurechtlichen Festsetzungen sinnvoll ist.

Abb. 5 Auszug aus dem Dichtekonzept der Gemeinde Bösel (2021)



3 Konzept zur Innenentwicklung / Nachverdichtung, Hauptort Bösel, Ortsteil Petersdorf, Erläuterungstext Endfassung, Oktober 2021, erstellt durch Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (NWP), Oldenburg.

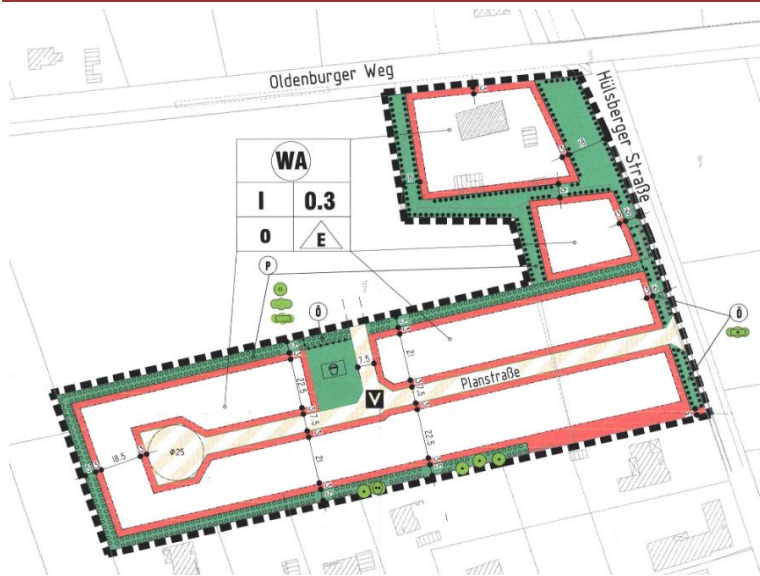
Gültiges
Baurecht
Benachbarte
Bebauungs-
pläne

Die Flächen liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes finden sich teilweise Siedlungsgebiete, für die Bebauungspläne bestehen. Die dort getroffenen Regelungen werden im Rahmen der Abwägung zu den beachtlichen Belangen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Die vorliegende Planung steht den Regelungen benachbarter Pläne insgesamt nicht entgegen.

Abb. 6 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 040 Hülseberger Straße (2003)

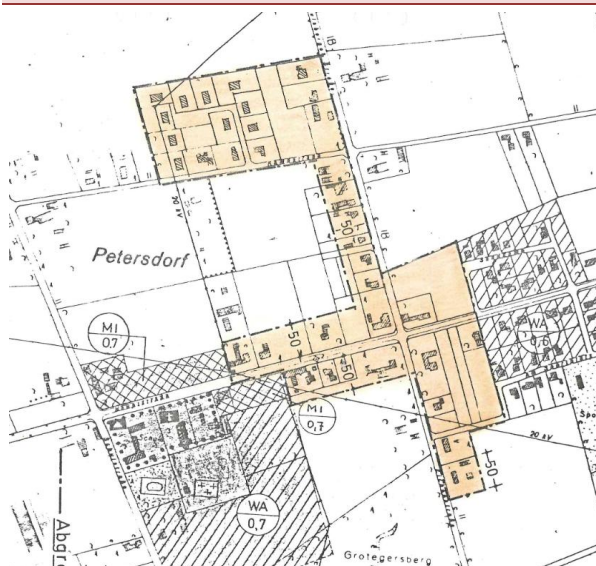


Östlich ist festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer maximal eingeschossigen (I), offenen Bauweise (o). Es sind nur Einzelhäuser (E) erlaubt.

Je Wohngebäude ist die Zahl auf zwei Wohneinheiten (2 Wo) beschränkt. Die Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² aufweisen.

Randlich findet sich eine Grünfläche mit Pflanzgebot.

Innenbereichssatzung Petersdorf (1979)



Es erfolgte die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Petersdorf.

3 Bestand / Planziele

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und besteht aus Weideland. Im Süden befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die mittlerweile als Wohnhaus dient.

Abb. 7 Übersicht über die nächstgelegenen Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2026 mit eigenen Ergänzungen

Planziel

Wesentliches Planziel ist die Schaffung von Bauland im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 23.000 m² groß.

Ziel ist die Herstellung von rd. 22 Baugrundstücken (Größen variabel zwischen ca. 530 m² und 900 m²), die die benachbarten Siedlungsstrukturen (insbesondere Einfamilienhäuser auf rel. großen Grundstücken mit großzügigen Gärten weiterführen.

Abb. 8 Planziel – Mögliche Parzellierung



Plangrundlage: LGLN 2026 mit eigener Ergänzung

Abb. 9 Planziel – Regelungen des Bebauungsplans



4 Abwägung der berührten Belange

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 Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 10 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 79

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erfolgt
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer Bedürfnisse / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Erholung / von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	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
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	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. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	nicht berührt

4.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Emissionen	Vom Plangebiet gehen keine besonderen oder erheblichem Emissionen für die Umgebung aus.
Immissionen - Verkehrslärm	Es wirken keine überregional bedeutsamen Verkehrswege auf das Plangebiet ein, die immissionsschutzrechtlich beachtlich wären. Die nächste Kreisstraße (Hauptstraße, K149) liegt südlich und ist rd. 400 m entfernt.
Immissionen - Gerüche	Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Es liegt ein Geruchsgutachten des TÜV Nord ⁴ vor (siehe Anlage). Bei der Berechnung wurden alle relevanten Tierhaltungsanlagen im Umkreis von 600 m zum Änderungsbereich berücksichtigt. Es ergeben sich 5 relevante Betriebsstellen. In allgemeinen Wohngebieten soll/darf der Immissions(grenz-)wert ⁵ von 10 % der Jahresstunden (geruchsbelastete Zeit) nicht überschritten werden. Für den Übergangsbereich eines Wohngebietes zum Dorfgebiet bzw. zum Außenbereich können Zwischenwerte ⁶ bis zu <15 % der Jahresstunden ⁷ zur Bewertung der Geruchsmissionen an Wohnhäusern im Randbereich herangezogen werden. Das Gutachten ⁸ zeigt auf, dass alle berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind ⁹ . Damit löst die vorliegende Planung insgesamt keine erstlimitierende Einschränkung für die Betriebe aus.

Abb. 11 Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden¹⁰ (nach Anhang 7 der TA Luft) (Auszug aus dem Gutachten)



Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine belästigungsrelevante Kenngrößen von bis zu 12 % der Jahresstunden im westlichen Bereich erreicht.

Er bezieht sich allein auf den Bereich des *Schulkamp*. Im überwiegenden Bereich wird eine Kenngröße von 11 % erreicht.

- 4 Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 20. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ in Petersdorf, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg 11.03.2026
- 5 Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft -) vom 24.07.2002 Neufassung 1.12.2021- Anhang 7 der TA Luft
- 6 Nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft
- 7 Nach dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 des LAI-Unterausschuss Luftqualität /Wirkungsfragen/Verkehr/7
- 8 Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 20. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ in Petersdorf, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg 11.03.2026
- 9 Ebenda Seite 3
- 10 Ebenda Seite 18

In der Gesamtabwägung wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, das um maximal 1 % über den ansonsten anzusetzenden Kenngrößen liegt, für zulässig und zielführend erachtet. Petersdorf liegt in einem dörflich geprägten Umfeld. Trotz der leichten Überschreitungen werden in der Gesamtheit gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erreicht und sind sichergestellt.

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Mit Schreiben vom 20.5.2026 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass die genannten Grundstücke gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster frei von Altlasten oder Rüstungsaltslasten sind. Es wird aber zugleich darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Dementsprechend gibt der Landkreis keine Gewähr für die tatsächliche Altlastenfreiheit der Flächen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

4.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt, aber auch mittels Bebauungsplänen gesichert und entwickelt. Überwiegend entstanden Bauflächen für individuelle Bebauung mit Einfamilienhäusern, teilweise auch mit kleineren Mehrfamilienhäusern im Zentralort Bösel.

In Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans soll speziell in Petersdorf eine weitere Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Gemeinde ist bemüht, weitere Wohnbaupotentiale zu aktivieren und geeignete Flächen immer bedarfsgerecht einer Entwicklung zuzuführen. Die Entwicklungen sollen dabei auf alle Gemeindebereiche verteilt werden. Aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage, in der Nähe zum zentralen Bereich von Petersdorf mit wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wird das überplante Areal hierfür als geeignet angesehen.

Weiterhin stellt die Einfamilienhausbebauung das typische und nachgefragte Wohnmodell in der Gemeinde Bösel und insbesondere in Petersdorf dar. Wie die bereits realisierten Wohngebiete zeigen, erreichen entsprechende Flächenangebote unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und können für einen großen Teil der Bauinteressierten eine geeignete Form der Eigentumsbildung bieten.

Darüber hinaus sind mit der gewählten Erschließung variable Grundstückszuschnitte möglich, was ebenfalls eine nachfragegerechte und auf unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen abgestimmte Entwicklung unterstützt. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind in der Planung berücksichtigt.

4.3 Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Im Gemeindeteil Petersdorf finden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Weiterführende Einrichtungen finden sich in Bösel. Die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten ist gesichert. Die Gemeinde behält die Kapazitäten aller öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten laufend im Blick und sucht ggf. rechtzeitig mit den z. T. externen Betreibern die Abstimmung bezüglich Erweiterungen oder Neuplanungen.

Soziale
Infrastruktur

Es ist abzuwägen, ob durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes die Versorgungsstrukturen der Gemeinde beansprucht werden und ob die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde geeignet ist, ggf. mögliche Einwohnerzuwächse zu bewältigen.

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan und insoweit ist die tatsächliche Zahl der Grundstücke oder der umgesetzten Wohneinheiten und damit die mögliche Einwohnerentwicklung nicht abschließend. Allerdings können plausible Abschätzungen zu einer möglichen Einwohnerentwicklung getroffen werden. Entsprechend der Statistik liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen 2024 bei 2,05 Personen. Da es sich um ein Neubaugebiet im ländlichen Raum handelt, werden für die nachfolgenden Abschätzung zur Vereinfachung minimal 2,5 und maximal 3,0 Personen / Haushalt angenommen. Für das Plangebiet ergibt sich damit rechnerisch eine mögliche **Bewohnerspanne zwischen 55 (minimal) und 132 (maximal) Personen.**

Abb. 12 Ermittlung der möglichen, zu erwartenden Einwohnerzahl für das Plangebiet

	Haushaltsgröße Personen pro Haushalt (durchschnittlich)	Minimal Bewohner*innen (bei 1 WE)	Maximal Bewohner*innen (bei 2 WE)
Ca. 22 Grundstücke (max. 2 Wohneinheiten)	Min. 2,5 Personen / HH Max. 3,0 Personen / HH	55 66	110 132
Gesamt		55 – 60	110 - 132

Sicherlich werden nicht alle diese Bewohner*innen durch Neuzuzüge generiert, die einen Infrastrukturbedarf auslösen (Kita, Schulen etc.). Zu erwarten sind insbesondere auch Ortswechsel innerhalb der Gemeinde und übliche gemeindeeigene Haushaltsentwicklungen, indem z.B. Kinder bei den Eltern ausziehen und eigene Haushalte gründen.

Zur Abschätzung möglicher Wirkungen auf die Infrastruktur kann die nachfolgende mögliche Verteilung auf die Altersgruppen dienen:

Abb. 13 Abschätzung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insgesamt	Personen nach Alter, Verteilung für die Gemeinde Bösel (2024) ¹¹ gerundet			
		0 – 6 Jahre 8 %	7 – unter 18 Jahre 13 %	18 – unter 65 Jahre 64 %	65 Jahre und älter 15 %
Min.-Anzahl Personen	55	5	7	35	8
Max.-Anzahl Personen	132	11	17	84	20

11 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Meine Gemeinde, meine Stadt - ausgewählte Daten auf Verwaltungseinheitsebene (VE) - Gebietsstand: 01.11.2021, Tabelle G453002

In Neubaugebieten dürfte die tatsächliche Quote älterer Menschen vergleichsweise geringer und die Zahl der zu erwartenden Kinder und Jugendlichen vergleichsweise etwas höher als der oben errechnete Durchschnitt sein. Da sich die Umsetzung des Baugebietes erfahrungsgemäß über mehrere Jahre erstrecken wird, können die maximalen Zuwächse im Bereich der Kleinkinder oder Jugendlichen durch die vorhandenen Infrastrukturangebote (Kinderbetreuung, Schulen) abgedeckt werden und lösen für die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Handlungsbedarf aus. Gleiches gilt aktuell für die Betreuungsangebote der über 65-jährigen Bevölkerungsgruppe. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sind im Ortsgefüge von Bösel und den dortigen Infrastrukturangeboten weiterhin berücksichtigt.

Kinderspiel

Eine rechtliche Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes besteht nicht. Im vorliegenden Planfall wird die Schaffung von Bauplätzen und Wohnraum seitens der Politik als prioritär erachtet und insoweit wird auf die Herstellung eines Spielplatzes verzichtet. Da es sich im überwiegenden Fall um Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit privaten Gärten handeln wird, sind die Belange von Kleinkindern und Jugendlichen durch private Flächen ausreichend berücksichtigt. Fußläufig (ca. 400 m) erreichbar ist der Spielplatz in der *Herzog -Peter-Straße*.

Zudem besteht mittlerweile ein großes Angebot und auch offensichtlich die Nachfrage nach privat genutzten Spielgeräten (z.B. Trampolin, Abenteuerhaus, Kletterwände, Ballkörbe) für die eigenen Grundstücksflächen. Es ist zu beobachten, dass öffentlich bereitgestellte kleinere Spielflächen in Wohngebieten, die vielfach nicht über solche besonderen Highlights verfügen können, in der Vergangenheit angesichts dieser privaten Entwicklungen vergleichsweise unattraktiv und weniger nachgefragt wurden. Für ältere Kinder und Jugendliche sind ohnehin größere Areale mit z.B. Skaterbahn oder Pumptrack von hohem Interesse. Diese können jedoch nicht baugebietsbezogen zur Verfügung gestellt werden. In Abwägung dieser Entwicklungen verzichtet die Gemeinde auf die Herstellung besonderer Kinderspielbereiche im Baugebiet.

Sport / Freizeit / Erholung

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde, so dass die für Sport und Freizeit nutzbaren wichtigen Landschaftsbereiche in kurzer Entfernung erreichbar sind. Auch die südöstlich im Ortsteil gelegenen größeren Sportanlagen des SV Petersdorf e.V. vervollständigen das Angebot.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse sind in der Planung berücksichtigt.

4.4 **Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Insgesamt stellt sich der Siedlungskörper von Petersdorf als recht klar definiert dar. Östlich und südlich vom Änderungsbereich wurden in den vergangenen Jahren an den Siedlungskörper anknüpfende kleinere Wohnbauflächen entwickelt. Die jetzige Orientierung in Richtung Westen ist städtebaulich vertretbar, da andere, bereits vorgesehene Entwicklungsflächen auf längere Sicht nicht zur Verfügung stehen werden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in der Gemeinde Bösel weiterhin hoch.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung weiterer, wohnbaulicher Nutzungen und führt den Bestand und die bisherige Siedlungs- und Nutzungsstruktur fort. Überplant wird ein Bereich, der an vorhandene Erschließungsstraßen angrenzt.

Um die dörfliche Prägung und Durchgrünung innerhalb des Neubaubereiches sicherzustellen, werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Der Versiegelungsgrad und der Umfang der Bebauung werden an die vorhandenen Strukturen angepasst. So sind **maximal 2 Wohneinheiten** pro Wohngebäude möglich und eine Wohneinheit sollte hierbei entsprechend dem Dichtekonzept eine Mindestgrundstücksflächen von 300 m² aufweisen. Da eine rechtliche Grundlage für die Festsetzung einer Grundstücksfläche je Wohneinheit fehlt, erfolgt die Festsetzung, dass die **Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m²**¹² aufweisen müssen. Damit ist gewährleistet, dass bei der Nutzung von zulässigen zwei Wohneinheiten je Wohngebäude jeweils mindestens ca. 250 m² Grundstücksfläche vorhanden sein müssen.
- Grundstücke dürfen gegenüber öffentlichen Straßen und festgesetzten Grünflächen ausschließlich mit **Hecken** eingefasst werden und sind in den Gartenbereichen zu begrünen. Die Anlage von Schottergärten ist bereits nach NBauO grundsätzlich ausgeschlossen und es ist damit die Anlage von rel. großen Hausgärten zu erwarten.
- Die Entwässerung erfolgt weiterhin ortsgerecht durch **Versickerung**.

Die Planung bereitet somit eine Weiterentwicklung der Ortsrandlage in Petersdorf vor, die aufgrund der vorzufindenden örtlichen Bedingungen sowie in der gemeindlichen Gesamtschau eine gute Eignung aufweist. Die Planung verändert den Charakter des Gemeindeteils nicht, sondern erweitert dieses um einen zusätzlichen, am Bestand orientierten Bauabschnitt. Eine enge Vernetzung und Durchlässigkeit zwischen Planung und Bestand kann erreicht werden. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

4.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur

Die Planaufstellung bereitet eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet baulich vergleichbar mit den qualitativ hochwertigen, bestehenden Wohngebieten im Umgebungsbereich der *Kampstraße* zu entwickeln. Mit den getroffenen Regelungen im Plan wird sichergestellt, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen.

Baudenkmal

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Baudenkmale bekannt. Es bestehen auch keine besonderen oder geschützten baukulturellen Strukturen im Umfeld.

Ortsbild

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um teilweise kleinteilige Siedlungshäuser und Hofstrukturen im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach Osten befinden sich in den kompakten Gebieten (allgemeine Wohngebiete) eher größere Einfamilienhäuser jüngerer Datums, die in der Regel auf größeren Grundstücken angelegt sind.

Aufgrund der Randlage des neuen Siedlungsbereichs sind die Belange des Landschaftsbildes wesentlich. Negativen Entwicklungen wird durch die konsequente Erhaltung der randlichen Bäume entgegengewirkt.

12 Diese Regelung entspricht auch der Festsetzung des östlich benachbart vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Hülsberger Straße“ (dort Nr. 2) und schafft so gleiches Baurecht.

Archäologische
Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auch im Bereich der angrenzenden Baugebiete sind bei den Baumaßnahmen keine Funde zutage getreten. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

4.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den eigenständigen Beitrag zur Planung).

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Tiere (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Die Planung bereitet die Entwicklung von rd. 14.890 m ² landwirtschaftlich genutzter Fläche (Grünland) vor. An der östlichen Grenze befindet sich eine Strauch-Baumhecke (270 m ²). Die <i>Schulstraße</i> ist abschnittsweise randlich von Bäumen gesäumt (550 m ²). Es befindet sich eine ehemalige Hofstelle im Gebiet (4.300 m ²), die wesentlich als Wohnhaus mit einem Gartenareal genutzt wird.
Pflanzen (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	<p>Es liegt eine Potentialanalyse¹³ zur Avifauna vor. In Verbindung mit den ermittelten Biotoptypen finden sich eher ubiquitäre Arten. Die Belange des Artenschutzes (weder Pflanzen / noch Tiere) stehen der Bebauungsplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die in der Analyse aufgezeigten Maßnahmen, die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern (z.B. Baufeldfreimachung außerhalb sensibler Brutzeiten, ökologische Baubegleitung) wurden als zu beachtende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Alle wertgebenden Strukturen (Bäume, Strauch-Baumhecke), die als Habitate oder ggf. als Brutstätten dienen, werden erhalten. Mit der Anlage von Hausgärten sind neue Habitate für siedlungstolerante Arten zu erwarten.</p> <p>Es liegt auch eine Potentialanalyse¹⁴ bezogen auf Fledermausvorkommen vor. Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich in den randlichen Bäumen jedoch vergleichsweise wenige potentielle Quartiere. Die Bäume werden insgesamt geschützt und so können die wenigen potentiellen Quartiere erhalten werden. In der angrenzenden freien Landschaft nach Westen und Norden bestehen weiterhin Jagdhabitats.</p>

13 Bebauungsplan Nr. 79 / 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ - Potenzialansprache Brutvögel, Erhebung durch Diekmann und Mosebach, Rastede, 04.05.2026

14 Bebauungsplan Nr. 79 / 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ - Potenzialanalyse Fledermäuse, Erhebung durch Diekmann und Mosebach, Rastede, 13.05.2026

<p>Fläche § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Das Plangebiet ist insgesamt ca. 23.000 m² groß. Die Planung wirkt sich durch die erstmalige Inanspruchnahme auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff abzumindern. Verfügbare Flächen für eine Umnutzung bestehen in Petersdorf nicht. Innerörtliche sonstige Entwicklungsbereiche stehen nicht zur Verfügung. Substantielle Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in Petersdorf nur in Form von Siedlungserweiterungen im bisherigen Außenbereich.</p>
<p>Boden § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Bösel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Es sind Einwirkungen auf Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen (neue Bauten) zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht wie etwa beim Schutzgut Wasser mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Der Bebauungsplan setzt einen geringen Versiegelungsgrad für die neuen Wohnbauten fest, der sich an den angrenzenden ländlichen Strukturen orientiert.</p> <p>Die übergeordneten Planungsziele der Gemeinde werden im Planfall den ermöglichten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vorangestellt. Die zu erwartenden Eingriffe in den Boden werden im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung neuer Biotopstrukturen an anderer Stelle) kompensiert.</p>
<p>Wasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Offene Gewässer finden sich nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft mit einer örtlichen Bauvorschrift zur Versickerung geeignete Festsetzungen, um negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu vermeiden bzw. diese auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren.</p>
<p>Luft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB Klima § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen. Alternativflächen mit voraussichtlich deutlich geringeren Auswirkungen (z. B. Reaktivierung brachgefallener Flächen, Nachverdichtung o. ä.) stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Überörtlich bedeutsame Frischluftschneisen oder ähnliche Flächen werden nicht überplant, weshalb die verbleibenden Beeinträchtigungen in der Abwägung hinter dem Planziel zurückgestellt werden.</p> <p>Für das Schutzgut Luft / Klima sind auf Ebene der Bebauungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es sind keine besonderen Maßnahmen angezeigt.</p>
<p>Landschaft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Das Plangebiet liegt randlich im Bereich der Friesoyther und Garreler Talsandplatten. Etwas weiter nordöstlich schließt die Landschaftseinheit der Küstenkanalmoore an.</p> <p>Das Landschaftsbild ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg¹⁵ mit der Wertstufe 2 eingeschätzt und damit eher von untergeordneter Bedeutung. Es finden sich auch keine wertvollen Landschaftsbilder direkt angrenzend oder im Umfeld. Durch die Lage des Plangebiets ist der Eingriff bezogen auf das Schutzgut weitgehend minimiert. Die Planung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus. Mögliche verbleibende, geringere Beeinträchtigungen werden hinter dem verfolgten Planziel zurückgestellt.</p>

Sonstige Umweltbelange	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Erhaltungsziele gemeinschaftlicher Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB	Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzziele.
Auswirkungen Mensch § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB	In Teilbereichen wirken landwirtschaftliche Emissionen auf das Plangebiet ein. Es werden gemäß den Ergebnissen des Geruchsgutachtens nur die Flächen in Anspruch genommen, für die die Orientierungswerte den zulässigen Richtwerten und Abwägungsmöglichkeiten entsprechen.
Kultur- / Sachgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB	Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.
Vermeidung von Emissionen § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Nicht relevant.
Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	<p>Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (6/2022) müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag (nach dem 31.12.2024) gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Die Tragkonstruktion des Gebäudes ist so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können.</p> <p>Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind damit auch ohne weitere Festsetzungen im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die den Einsatz begünstigen bzw. perspektivisch zwingend vorsehen. Die festgesetzten Bauteppiche in Verbindung mit dem relativ breiten Straßenprofile mit 10 m ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudestellung. Es werden zudem keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen würden. Der Erzeugung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.</p>
Darstellung von Fachplänen § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB	Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.
Erhaltung Luftqualität § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.
Wechselwirkungen von Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB	Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.
Risiko für Unfälle / Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotential hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

Kumulation von Auswirkungen § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff	Liegt nicht vor.
Folgen des Klimawandels § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - gg	Für das Plangebiet besteht keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels (keine Überschwemmungsbereiche, keine windhöufigen Bereiche, keine besonderen Hitzebereiche).
Eingesetzte Stoffe / Techniken § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - hh	Nicht relevant.
Maßnahmen zur Vermeidung § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c	<p>Durch die Änderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Minimierung des Eingriffs findet durch die Begrenzung der allgemeinen Versiegelungsrate (Grundflächenzahl) im Plangebiet statt. Prägende Bäume werden zum Erhalt vorgesehen. Es werden Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften zur Begründung der Gartenbereiche und zur Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers getroffen. Schottergärten sind ebenfalls nach NBauO ausgeschlossen, Einfriedungen der Grundstücke nur mit Hecken zulässig. Pro Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die Festsetzungen begünstigen eine Durchgrünung des Plangebiets und fördern das Neuentstehen von Habitaten in den Hausgärten.</p> <p>Zur Deckung des voraussichtlichen Wertdefizits werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Genutzt wird ein Flächenpool, der über eine ausreichende Zahl von Wertpunkten verfügt, um den ermittelten Eingriff vollständig abzugelten. Genutzt wird ein Flächenpool der Flurstücke 98 und 117/9, Flur 15, Gemarkung Edewecht, Gemeinde Edewecht. Um die dauerhafte Zuweisung der Wertpunkte zu dem Flächenpool sicherzustellen, wird die Gemeinde in Abstimmung mit dem Träger des Kompensationsflächenpools eine grundbuchliche Dienstbarkeit eintragen lassen.</p>

4.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bereitet eine bauliche Verdichtung vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z.B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden. Für den Planfall ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

- Im Neubaustandard ist vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe sowie vom Entstehen energieeffizienter, moderner Gebäude auszugehen, die wiederum positiv vor dem Hintergrund des Klimawandels zu werten sind.
- Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades in den allgemeinen Wohngebieten auf max. 36 % (Grundflächenzahl 0,3 zuzüglich einer maximalen Überschreitung von 20 % nach § 19 BauNVO) begrenzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Flächeninanspruchnahme der Bauflächen.
- Auf jedem Grundstück ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Hecken auszuführen.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die negativen Effekte auf Luft und das Lokalklima abzumindern. Eine Begrenzung des Versiegelungsgrades trägt zum Erhalt größerer Offenbodenflächen bei, was aus kleinklimatischer Sicht (Aufnahme, Versickerung und Verdunstung von Wasser, Kaltluftproduktion unversiegelter Flächen usw.) positiv zu bewerten ist. Jede Bepflanzung des Baugebiets kann durch Schattenwurf und Verdunstungseffekte zu einer Minderung von Temperaturspitzen beitragen. Die allgemeinen Vorgaben der Nds. Bauordnung zum Ausschluss von Schottergärten und zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen unterstützen dies ebenfalls.

Weitere Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nicht erkannt. Zur Umsetzung des Planziels sind Überformungen des heutigen Grünlandareals unvermeidlich. Eine weitere Minimierung des Anteils der überbaubaren Grundstücksfläche oder die Freihaltung zusätzlicher Grünareale wären nur zu Lasten der baulichen Ausnutzbarkeit möglich. Da ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, würde dies an anderer Stelle einen erhöhten Flächenaufwand auslösen. Da das Plangebiet an Bestandslagen anknüpft und so wesentliche Teile der Erschließung mitnutzen kann, wird der Bereich für eine Entwicklung als besonders geeignet erachtet. Die verbleibenden Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden in der Abwägung hinter der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbaufläche zurückgestellt.

4.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Belang	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Wirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 a, c BauGB	<p>Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Ansiedlung von Läden zur Eigenversorgung des Gebietes und damit verbunden von Arbeitsplätzen wäre innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht ausgeschlossen, ist aber in dieser Lage unwahrscheinlich.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Baugebiets ist infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.</p>
Landwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB	<p>In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Hofstellen mit Tierhaltung. Es liegt ein Geruchsgutachten vor, das belegt, dass die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich mit den Belangen der vorhandenen Hofstellen vereinbar ist.</p> <p>Das Gutachten¹⁶ zeigt dabei auf, dass alle berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind¹⁷. Damit löst die vorliegende Planung insgesamt keine erstlimitierende Einschränkung für die Betriebe aus.</p> <p>Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 23.000 m² auf. Es befindet sich eine ehemalige größere Hofstelle auf dem Gebiet, die derzeit nur noch zum Wohnen genutzt wird. Insoweit werden nur rd. 14.890 m²</p>

16 Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 20. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ in Petersdorf, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg 11.03.2026

17 Ebenda Seite 3

	<p>derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Mögliche negative Auswirkungen und Verwerfungen des Flächenangebotes für die noch wirtschaftenden Landwirte in der Umgebung des Plangebietes sind der Gemeinde nicht bekannt. Die ggf. möglichen Auswirkungen bezüglich des Wegfalls einer hofnahen Fläche auf die lokale Landwirtschaft werden von der Gemeinde Bösel hinter die verfolgten, übergeordneten Ziele zurückgestellt. Die Gemeinde ist für ein moderates Wachstum auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen angewiesen.</p>
Forstwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB	Die Planung berührt keine Waldflächen.
Erhaltung von Arbeitsplätzen § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB	Nicht betroffen.
Post / Telekommunikation § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB	Die Leitungen im Gebiet werden im Bedarfsfall von den entsprechenden Anbietern im öffentlichen Straßenraum verlegt. Es entsteht kein besonderes Regelungserfordernis im Rahmen der Bebauungsplanung.
Infrastruktur § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	Infolge der Größe des Plangebietes werden keine erkennbaren infrastrukturellen Erfordernisse in der Gemeinde neu ausgelöst. Es können insgesamt rd. 22 Baugrundstücke umgesetzt werden. Es ist dabei von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude auszugehen. Damit lässt sich der maximal zu erwartende Einwohnerzuwachs abschätzen, der zu keinen erkennbaren Erfordernissen führt (siehe auch Kapitel 4.3).
Techn. Ver-/Entsorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	<p>Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Mit Schreiben vom 12.05.2026 gibt der OOWV nachfolgende Hinweise zum Versorgungsdruck: Der Versorgungsdruck im Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich. Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche

Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Es ist frühzeitig Kontakt mit dem OOWV aufzunehmen, um Umsetzungsmöglichkeiten abzustimmen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Mit Schreiben vom 20.05.2026 teilt der Landkreis Cloppenburg mit, dass in diesem Gebiet gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: 48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA, o. MD über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich ist. 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. Der Belang wird in der weiteren Vorhabenplanung bis zur Genehmigungsplanung berücksichtigt. Dabei wird abschließend geprüft, ob ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind, oder im Zuge des Bauvorhabens neue Entnahmestellen (z. B. über die Trinkwasserversorgung, oder mittels Löschwasserbrunnen oder Behältern) vorgesehen werden.

- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE. Für die ggf. erforderliche Einspeisung von elektrischer Energie aus Dachflächenphotovoltaik, die gemäß den Bestimmungen des § 32 a NBauO umzusetzen sind, müssen Vorhabenträger zu gegebener Zeit eine direkte Abstimmung mit dem Netzbetreiber suchen, um die verfügbaren Kapazitäten und eventuell erforderliche Maßnahmen zu erörtern.
- Eine **Gasversorgung** ist nicht mehr die Regelversorgung und muss ggf. bedarfsweise geklärt werden.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt über die privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Planungsrechtlich besteht kein gesonderter Regelungsbedarf.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt im Bestand über einen Schmutzwasserkanal. Es ist von ausreichend Kapazitäten der nachgelagerten Einrichtungen (Kläranlage) bei Umsetzung des Dichtekonzeptes auszugehen. **Entsorgungssicherheit:** Mit Schreiben vom 12.05.2026 teilt der OOWV mit, dass die entstehenden Grundstücke im Plangebiet an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden können. Es sei zu beachten, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der gültigen Satzung durchgeführt werden können. Es sei außerdem zu beachten, dass die Schutzstreifen-trasse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut, überpflanzt noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben.

	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Schreiben vom 12.05.2026 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) mit, dass sich im Bereich der <i>Schulstraße</i> und der <i>Kampstraße</i> jeweils ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200 befindet. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals könne erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen könne oder ob Hebeanlagen notwendig würden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet, die uns zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, wäre der Standort und dessen Größe in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, wäre zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen. • Mit Schreiben vom 12.05.2026 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) mit, dass die für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung stehen. • Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.13 „Belange der Wasserwirtschaft“ verwiesen. Von den Leitungssträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung und bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden
Rohstoffvorkommen § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB	Keine.
Bergbau § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB	<p>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. Ebenso ist ein Hinweis auf das Erlaubnisfeld Bethermoor aufgenommen worden.</p> <p>Die Berechtigungen und Erlaubnisse sind extrem großflächig. Die Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p>

4.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die gemeindliche *Schulstraße* und die *Kampstraße* erschlossen. Diese Bestandstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

In einem Teilstück der *Schulstraße* ergeben sich voraussichtlich Ausbaurfordernisse bei Umsetzung des Plangebietes. Die Höhe der Zufahrt der Planstraße im Bereich *Schulstraße* wurde eigens so gewählt, dass

- keine wesentlichen Bäume entfernt werden müssen
- und die erforderliche Ausbaulänge der *Schulstraße* infolge der Neuentwicklung so weit als möglich vermindert ist.

Interne Erschließung

Für die interne Gebietserschließung wird eine Planstraße erforderlich. Es ist berücksichtigt, dass auch Weiterführungen des Straßensystems nach Norden und Osten erforderlich werden könnten.

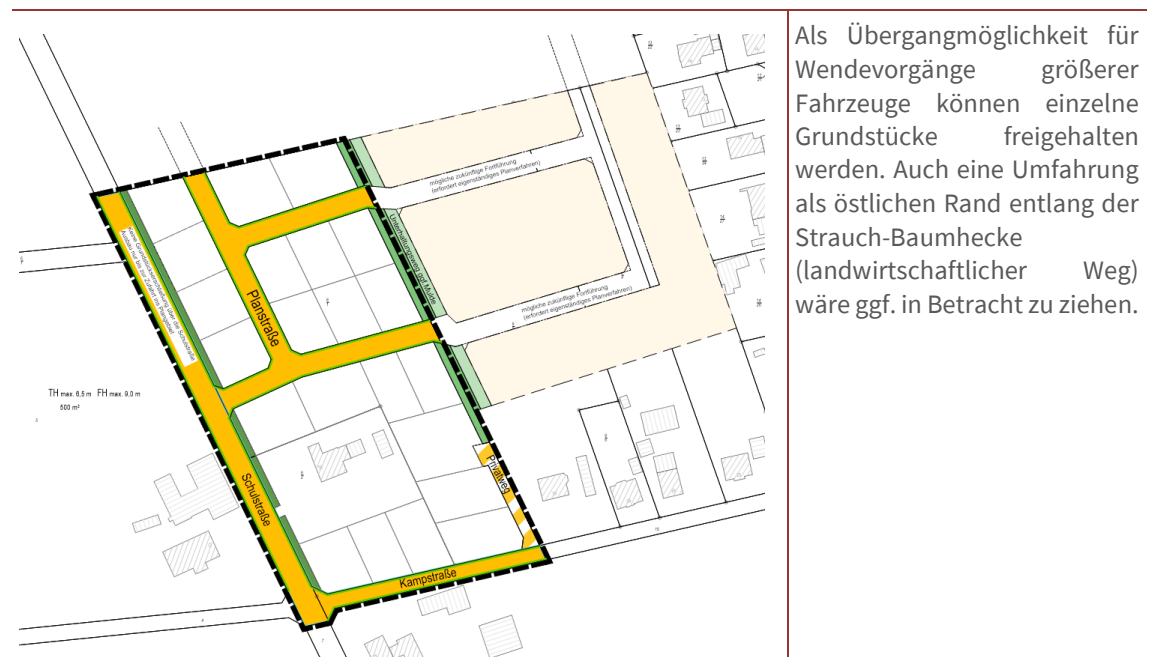
Die Planstraße weist eine Breite von 10 m auf, damit die im Entwässerungskonzept vorgesehenen randlichen Versickerungsmulden umgesetzt werden können. In den Berechnungen wurde dabei berücksichtigt, dass auch Grundstückszufahrten erforderlich sind. Diese werden aufgrund der Entwässerungserfordernisse auf maximal 5 m Breite begrenzt (siehe textliche Festsetzung § 5).

Im südlichen Bereich wird für zwei Grundstücke eine private Erschließungsfläche mit 5 m Breite vorgesehen. Hier müssen die Mülltonnen direkt zur *Kampstraße* gebracht werden, da diese Verkehrsfläche nicht von Müllfahrzeugen befahren wird.

Auf die Festsetzung von Wendehämmern am Ende der Planstraße wird verzichtet:

- bei der rel. geringen Größe des Plangebietes bietet sich bei einer östlichen Arrondierung eine Ringerschließung an, womit dann ausreichend Wendemöglichkeiten gegeben sind;

Abb. 14 Verkehrserschließung des Plangebietes



ÖPNV

An der *Hauptstraße* existieren die Bushaltestellen Birkenmoor / Grundschule / Eichenstraße. Hier verkehren die Buslinien 917 und 918, die Verbindungen nach Cloppenburg zum ZOB, nach Friesoythe und nach Wardenburg herstellen.

4.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Mit Schreiben vom 04.05.2026 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mit, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Empfohlen wird vom Amt eine Luftbildauswertung.

Soweit der Verwaltung bekannt ist, haben sich in der Vergangenheit bei der Entwicklung von Baugebieten nördlich der Kreisstraße (K 149, *Hauptstraße*) in Petersdorf 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.

Generell gilt: Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Aussagen des **Dichtekonzeptes** der Gemeinde Bösel sind berücksichtigt. Es werden je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen und die Grundstücksgröße je Baugrundstück muss bei mindestens 500 m² liegen, womit mindestens 250 m² je Wohneinheit erreicht werden.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

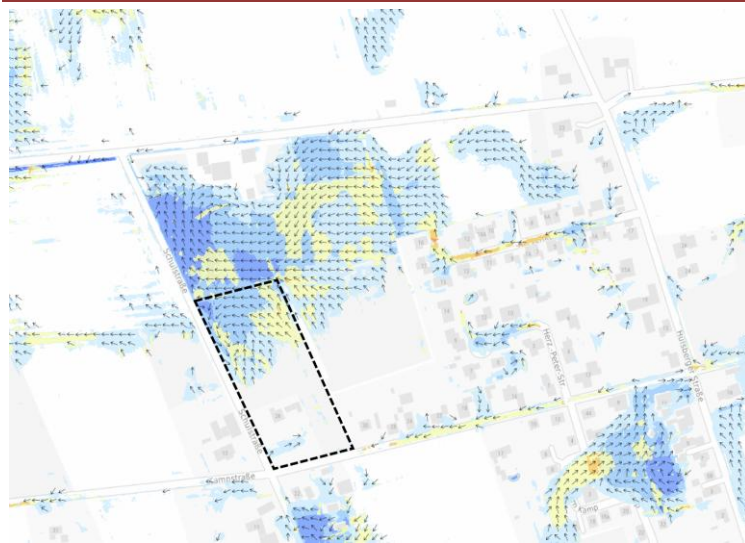
Hochwasser-
schutz

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

Starkregen

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt im Plangebiet im Falle extremer Niederschlagsereignisse insbesondere im nördlichen Bereich mögliche Überflutungen (ca. 30 cm) dar. Das Plangebiet dient nach Kartenlage im Falle von Starkregenereignissen insbesondere im nördlichen Sektor teilweise als natürliche Ablauf- oder Sammelfläche von Oberflächenwasser. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche im Zuge der Herrichtung als Baugrundstücke (Bodenaustausch / Auffüllung als vorbereitende Baumaßnahme) überformt würden.

Abb. 15 Auszug aus der Starkregenkarte der Gemeinde Bösel für das Plangebiet



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2026, Hinweiskarten Starkregenereignisse

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, das auch in seinen Mengenberechnungen Starkregenereignisse berücksichtigt.

Oberflächen- entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt für die gesamte Planfläche derzeit über Versickerung in den Untergrund. Es liegt ein **Bodengutachten** zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor¹⁸. Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Grundwasserstand in einer Tiefe von 1,5 bis 1,8 m unter Geländeoberkante anzutreffen ist. Die unterliegenden Bodenschichten bestehen aus Sanden der Frostempfindlichkeitsklasse 1. Der Versickerungsbeiwert dieser Sande wird mit 1×10^{-5} bis 5×10^{-4} eingestuft und ist somit als versickerungsfähig anzusehen. Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung wurde vom Bodengutachter ein Grundwasserstand von 1,2 m unter Geländeoberkante empfohlen, da jahreszeitlich bedingte Schwankungen des Grundwasserstandes nicht auszuschließen sind¹⁹.

Es liegt ein **Oberflächenentwässerungskonzept** vor, das mit dem Landkreis Cloppenburg als Untere Wasserbehörde abgestimmt ist.²⁰ Aufgrund der guten Erfahrungen aus den benachbarten Baugebieten, soll danach auch die Entwässerung des vorliegenden Plangebietes über Versickerung erfolgen.

Bei der geplanten Entwässerung wird entsprechend dem Gutachten grundsätzlich zwischen der Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksflächen unterschieden.

- Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um die Hauptzufahrt *Kampstraße* und *Schulstraße* sowie die Planstraße innerhalb des Plangebietes. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über geplante Versickerungseinheiten in den Untergrund abgeleitet. Es erfolgt eine Vorreinigung über die belebte Bodenzone innerhalb einer Mulde. Die gesamte Verkehrsfläche wird dabei als zusammenhängendes Entwässerungssystem geplant.

Für dieses Entwässerungssystem sind entsprechende Straßenbreiten erforderlich, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die **Breite der öffentlichen Verkehrsfläche**, die Plan festgesetzt und berücksichtigt wurde, beträgt 10 m. Sie soll im Zuge des Endausbaus mit einer 5,25 m breiten Pflasterstraße sowie einer begleitenden 2 m breiten

18 Erschließung Kampstraße Petersdorf, Bodengutachten Ingenieurbüro Norman Jongebloed GmbH, Baugrund / Altlasten / Hydrologie, Papenburg, Projekt Nr. 26.045, 25. März 2026

19 Ebenda, Seite 5

20 Abwägung Entwässerung B-Plan Nr. 70 „Nördlich Kampstraße / Östlich Schulstraße“, erstellt durch Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld, 05.05.2026

Entwässerungsmulde ausgestattet werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf der Fahrbahn wird dabei über eine Einseitenneigung in die Mulde eingeleitet und versickert.

Unterhalb der Mulde wird eine Rigole aus Kiesschüttung und Vlies als Überlaufschutz installiert. Diese Kombination wird als Mulden-Rigolen-System (M-R-S) bezeichnet. Innerhalb des Rigolenkörpers verläuft ein DN 150 Vollsickerrohr, welches das anfallende Regenwasser gleichmäßig auf die gesamte Rigole verteilt. Das Regenwasser soll dabei erst innerhalb der belebten Bodenzone versickern. Bei Starkregenereignissen erfolgt über Muldenabläufe in der Muldensohle die Notableitung in ein unterirdische Speichersystem (Notspeicher), wo die Wassermassen zwischengespeichert werden bzw. nach einem gewissen Zeitraum in den Untergrund versickern.

Das oberirdische Muldensystem kann ein Speichervolumen eines 10-jährigen Regenereignisses zwischenspeichern. Wird dieses Volumen überschritten, erfolgt die Ableitung der Regenwassermassen in die unterirdische Rigole, wo weitere Speicherreserven zur Verfügung stehen. Im Gesamtsystem kann somit ein 30-jähriges Regenereignis aufgenommen und zwischengespeichert werden.

Die Funktionsfähigkeit der straßenbegleitenden Mulde wird dadurch gewährleistet, dass je Wohngebäude nur eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zugelassen wird. Das Befahren der Mulde wird im Endausbau durch die Anlage eines Hochbords mit Ableitungslücke verhindert. Eine Vorfestlegung des Muldenverlaufs im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht und wird dem Endausbau überlassen. Dies ist zielführend, da die Einschränkungen der Mulde durch die erforderlichen Hauszufahrten in der Berechnung des Oberflächenentwässerungskonzeptes bereits berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Bösel erhält sich damit im Vorfeld eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte.

Bei der Errichtung der Versickermulde wird ein erforderlicher Grundwasserabstand von ca. 1 m gemäß den Berechnungen des Oberflächenentwässerungskonzeptes eingehalten.

- Für die privaten Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls eine Versickerung. Die Grundstücksflächen (Dach- und Hofflächen) nehmen das Niederschlagswasser auf und leiten dieses über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Absetzschacht in den Untergrund. Die Vorgehensweise ist analog zur Grundstücksentwässerung der Nachbarbebauungen oder bestehender Baugebiete in Petersdorf²¹.

Zur Festlegung der Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgt eine örtliche Bauvorschrift. Die genaue Lage oder Wahl der Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbehalten. Beim Verkauf von Grundstücken ist es deshalb empfohlen, in den Kaufverträgen auf die Notwendigkeit zur Herstellung geeigneter Versickerungsanlagen hinzuweisen.

Der Bebauungsplan ersetzt nicht ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die obigen Regelungen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen (Landkreis als untere Wasserbehörde und Friesoyther Wasseracht) findet statt.

Die Gemeinde geht infolge der bereits bestehenden, funktionierenden Regelungen in den benachbarten Gebieten davon aus, dass auch für das vorliegende Plangebiet diese Lösungen zielführend eingesetzt werden können. Die Belange der Wasserwirtschaft sind beachtet.

21 Nachbarbebauung z. B. dem Baugebiet B-Plan Nr. 54 „Petersdorf, Mitte-West“ (2016) / B-Plan Gebiet 57 „Petersdorf / südlich Kampstraße“ (2019) / B-Plan Nr. 69 „Südlich Eichenstraße“.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzung / städtebauliche Regelungen

Art der
baulichen
Nutzung

Es werden ausschließlich **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde und führt die bestehende Wohnbaustruktur im Ortsteil Petersdorf an dieser Stelle weiter. Um einen ländlichen Wohngebietscharakter im Übergang zur freien Landschaft dauerhaft zu sichern, werden alle ausnahmsweise in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Solche Nutzungen haben hier infolge ihres Verkehrsaufkommens und infolge des Platzbedarfs nicht ihren städtebaulich sinnvollen Standort (siehe textliche Festsetzung § 1).

Anzahl der
Wohneinheiten

Es wird bestimmt, dass pro **Wohngebäude maximal 2 Wohnungen (2 Wo)** zulässig sind. Durch die Entwicklung mit bis zu 22 Baugrundstücken wird bereits eine Nachverdichtung auf der Fläche realisiert. Die Begrenzung auf 2 Wohnungen schützt das Gebiet selbst und die Nachbarschaft vor dem Entstehen von zu großen, im städtebaulichen Kontext unpassenden Mehrfamilienhäusern ab. Bei Doppelhäusern gilt eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (siehe textliche Festsetzung § 2).

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** in den allgemeinen Wohngebieten wird einheitlich mit 0,3 vorgesehen. Damit können 30 % der Flächen für Hauptgebäude versiegelt werden. Für Zufahrten und Stellplätze kann eine **Überschreitung von maximal weiteren 20 % erfolgen**, sodass dass ein Gesamtversiegelungsgrad von 0,36 nicht überschritten wird. Dieser maximale Versiegelungsgrad war auch Berechnungsbasis für die Erfordernisse bei einer Versickerung im Plangebiet. Jede höhere Form einer Versiegelung würde hier zu nachteiligen Konsequenzen und erhöhten Aufwänden führen, was vermieden werden soll.

Für die Hauptbaukörper wird dabei mit einer GRZ von 0,3 eine großzügige Versiegelung berücksichtigt. Insbesondere für Zufahrten und Nebenanlagen wie Terrassen etc. gilt jedoch, dass hier den ökologischen Belangen stärker Rechnung getragen werden soll. Beispielsweise müssen Terrassen nicht immer vollversiegelt werden, sondern können aus großporigem, fugenreichem Pflaster bestehen. Dies gilt auch z.B. für Zufahrten zu Garagen. Auch hier können Bodenversiegelungen minimiert werden und es können z.B. Befestigung nur für Fahrspuren mit dazwischenliegenden Rasenbereichen vorgesehen werden. Deswegen erfolgt hier eine deutliche Begrenzung des nach BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten (siehe textliche Festsetzung § 6).

Es ist maximal die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zulässig, damit sich die Baukörper in die vorfindliche, noch eher dörfliche und kleinteilige Baustruktur einfügen.

Zur Sicherung der bestehenden Wohnbaustruktur wird entsprechend des Dichtekonzeptes der Gemeinde die **Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m²** festgesetzt. Es wird damit eine bewährte Regelung zur Steuerung einer eher einheitlichen Bebauungsmodells übernommen, dass im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet umgesetzt wurde (siehe textliche Festsetzung § 3).

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zu maximal zulässigen Gebäudehöhen aufgenommen. Es werden eine **Traufhöhe (TH) von maximal 6.50 m** und eine **Firsthöhe (FH) von maximal 9 m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 4). Sie entsprechend in etwa auch den derzeit vorhandenen Höhenstrukturen und gewährleisten, dass sich neue Gebäude weiterhin in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und sich regionstypische Bauformen (z.B. Friesengiebel, Kniestock) umsetzen lassen.

Die Höhen werden in Bezug auf das Straßenniveau der umliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Planstraße definiert, das Gelände ist jedoch weitgehend eben und von markanten Geländeaufhöhungen ist deshalb nicht auszugehen. Die Festsetzung einer maximalen Fußbodenhöhe wird deshalb ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.

Bauweise

Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED)** vorzusehen. Diese Baustruktur entspricht auch der weitgehend umgebenden Bausubstanz von Petersdorf. Allerdings sind im direkt östlich benachbarten Siedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 040 Hülsberger Straße (2003)) nur Einzelhäuser zugelassen worden. Für das vorliegende Plangebiet werden dagegen auch Doppelhäuser als eine leicht verdichtete Wohnform für städtebaulich verträglich erachtet und zugelassen. Es soll möglich sein, dass die zulässigen zwei Wohneinheiten auch Nebeneinander im Sinne eines Doppelhauses errichtet werden können.

Die Gebäude sind in einer **offenen Bauweise (o)**, d.h. mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

**Überbaubare
Fläche /
Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten offenen Charakter im Baugebiet durch Einbauten nicht zu stören (siehe textliche Festsetzung § 6).

**Straßen-
verkehrsfläche**

Die interne Erschließungsstraße wird als **öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10m** festgesetzt. Die Straßenbreite ergibt sich wesentlich durch das Erfordernis einer Versickerung des auf den Straßen anfallenden Oberflächenwassers in Seitenmulden mit Rigolen. Für die Versiegelung der Fahrbahn ist nur von einer Breite von etwa 5,5 m auszugehen.

**Breite der
Grundstücks-
zufahrten**

Damit die beabsichtigte Muldenversickerung entlang der öffentlichen Verkehrswege funktionieren kann, wurden im städtebaulichen Entwurf klare Straßenverläufe vorgesehen. Zudem darf jedes Baugrundstück zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer **Breite von insgesamt maximal 5,0 m** an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die erforderlichen Muldenbereiche für eine Entwässerung entlang der Straße zu gewährleisten.

**Erhaltungs-
gebot**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, auf denen sich die Einzelbäume bzw. die **Strauch-Baumhecke** befinden, sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten (siehe auch textliche Festsetzung § 7). Unterhalb eines Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume sind notwendige Erdarbeiten (Versiegelungen, Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial) grundsätzlich schonend für die Bäume anzulegen.

Pflanzgebot

Zur wirksamen Minderung des zu erwartenden Eingriffs infolge der Wohnbebauung wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück **ein standortgerechter Laubbaum** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Es wird dabei empfohlen, insbesondere auch Obstbäume (und hier der alten Sorten) zu verwenden (siehe textliche Festsetzung § 8).

5.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Planes (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500m² festgesetzt.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen (Traufhöhe / Firsthöhe) baulicher Anlagen. Es bestehen nachfolgende Bezugspunkte:

- Firsthöhe - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Traufhöhe - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten, Friesengiebeln sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
- Fahrhahnoberkante - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen öffentlichen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks und in der Mitte der Straße. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

§ 5 Breite von Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Jedes Baugrundstück darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 5,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen.

§ 6 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) / Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

(1) Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten um maximal 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist in den nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

§ 7 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den privaten Grünflächen, für die ein Erhaltungsgebot für Pflanzen festgesetzt ist, sind die dortigen Bäume bzw. Sträucher und die bezeichnete Strauch-Baumhecke mit dem vorhandenen Bewuchs dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen. Erforderliche Ordnungs- und Schnittmaßnahmen sind zulässig, soweit sie fachgerecht durchgeführt werden.

§ 8 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Empfohlen wird dabei die Anpflanzung von Obstbäumen. Zu wählen ist dabei aus der beigefügten Artenliste. Es sind Baumschulqualitäten, d.h. Hochstämme mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Artenliste für Pflanzmaßnahmen

(für textliche Festsetzung § 8 und örtliche Bauvorschrift Nr. 3)

Heckenpflanzen		
Alle säulenförmigen Selektionen einheimischer Baumarten wie z.B. Buche, Eiche, Hainbuche		
Liguster	Ligustrum vulgare	
Europäische Eibe	Taxus baccata	Steht unter Naturschutz (giftig)
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	
Alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher		
Bäume		
Spitzahorn	Acer platanoides	
Sandbirke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sivatica	
Esche	Fraxinus excelsior	Feuchtigkeitsliebend
Silberweide	Salix alba	Feuchtigkeitsliebend
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stileiche	Quercus robur	
Winterlinde	Tilia cordata	Klimafest
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Traubenkirsche	Prunus padus	Kleiner Baum
Holzapfel	Malus sylvestris	Kleiner Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner Baum
Großsträucher		
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxycantha	
Stechpalme	Ilex aquifolium	Schattenverträglich
Korbweide	Salix viminalis	
Salweide	Salix caprea	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Roter Holunder	Sambucus racemosa	
Mittelgroße Sträucher		
Korbweide	Salix viminalis	Feuchter Boden
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Feuchtigkeitsliebend
Aschweide	Salix cinerea	Neutraler bis saurer Boden
Weinrose	Rosa rubiginosa	Trockenheitsresistent
Hundsrose	Rosa canina	
Faulbaum	Rhamnus frangula	Saurer Boden

Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Warme Standorte
Schwarzdorn/Schlehe	Prunus spinosa	Durchlässiger Boden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus	Feuchtigkeitsliebend

5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Für die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften bestehen sowohl gestalterische, als auch ökologische Gründe:

- **Gestalterisch** – Das Baugebiet liegt am Rande eines ländlichen Siedlungsbereichs. Es finden sich noch eher dörflich anmutende, eingeschossige Strukturen, oft in regionstypischer Klinkerbauweise. Von der *Schulstraße* und der *Kampstraße* aus gesehen soll sich das neue Baugebiet in diese Strukturen einfügen. Gleichzeitig sollen Spielräume für die individuelle bauliche Entwicklung offengehalten werden. Störende Fehlentwicklungen sollen vermieden werden.
- **Ökologisch** – Mit den örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde nicht nur gestalterische, sondern ergänzend auch ökologische Absichten was die Wasserbewirtschaftung angeht.

Örtliche
Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

1. Der **Geltungsbereich** der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ identisch.

2. Dachform / Dachneigung / Dachmaterial (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Hauptgebäude in allen Baugebieten dürfen nur mit symmetrischen Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 18° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Garagen, Wintergärten und Nebenanlagen (nach § 12 und § 14 BauNVO). Die Errichtung von Gauben auch mit anderen Dachformen oder Dachneigungen ist zulässig. Die Breite der Dachgauben darf einzeln oder zusammen nur maximal 1/3 der Traufbreite des Daches einnehmen. Sog. „Nurdachhäuser“ sind unzulässig.

(2) Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer ist nicht zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3032 Perlrubinrot		RAL 7021Schwarzgrau
		RAL 7024 Graphitgrau
		RAL 7026 Granitgrau
		RAL 7043 Verkehrsgrau B

* Die abgebildeten Farben dienen der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegebenen RAL-Farben.

Ausnahmen - Ausgenommen von der obigen Bauvorschrift sind Gaubenseitenflächen und Nebenanlagen als baulich untergeordnete Anlagen. Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Begründung

Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die das neue Siedlungsgebiet in das Ortsbild, das von vorwiegend geneigten Dächern geprägt wird, eingliedern. Stark abweichende Dachformen, wie z.B. Flach- und Pultdächer, sollen daher nicht zugelassen werden. Die Regelungen zielen auf die Gestaltung der Hauptdachform der Gebäude ab, weshalb Ausnahmen für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Friesengiebel, Gauben o.ä.) zugelassen werden.

3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

- (1) Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke und der privaten Grünflächen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegenüber der freien Landschaft darf nur in Form von Hecken (geschnitten oder freiwachsende Sträucher) in einer maximalen Höhe von 1,80 m ausgeführt werden. Diese Art der Einfriedung gilt auch für die Einfriedungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgärten. Es sind vorwiegend standortheimische Heckenpflanzen zu verwenden (siehe auch Artenliste).
- (2) Es sind Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet werden und, mit Blick von öffentlichen Verkehrsflächen oder der freien Landschaft aus, von Hecken weitgehend verdeckt werden.
- (3) Im Bereich der Einmündungs- und Kreuzungsbereiche von Straßen darf die Heckenhöhe angrenzender Grundstücke zur Gewährleistung erforderlicher Sichtverhältnisse maximal 0,80 m betragen.

Begründung

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von noch eher ländlichen / dörflichen Bereichen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen (z.B. Flechtzäune aus Plastik) schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Aber auch ökologisch hat die Vorschrift zu Einfriedungen das Ziel, den Grünanteil im Ortsbild zu erhalten und ggf. zu erhöhen. Zur Wahrung eines einheitlichen Standards und Erscheinungsbildes werden entlang der öffentlichen Verkehrswege Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen. Dem Sicherheitsbedürfnis zukünftiger Bewohner wird ausreichend Rechnung getragen, denn es sind auch Zaunelemente zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus gesehen von Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter und insbesondere auch einsehbarer Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

4. Versickerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und dort zu versickern (i.V.m. § 96 Abs. 3 NWG).

Begründung

Regenwasser wird im Siedlungsraum als Folge des hohen Versiegelungsgrads in der Regel zentral und auf dem kürzesten Weg nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik möglichst schnell durch ein System von Rohren und Kanälen abgeleitet und in vorhandene Fließgewässer geführt. Für den Wasserhaushalt hat das gravierende Folgen und Nachteile. Ziel der Bauvorschrift zur Versickerung ist es, die Regenmengen in der Örtlichkeit zu halten, dort zu bewirtschaften und zu versickern, um so die Grundwasserspenden nicht nachteilig zu beeinflussen und die örtlichen Entwässerungssysteme insgesamt zu entlasten. Auch für die Bewässerung der vorhandenen

Altbaumbestände ist eine örtliche Wasserbewirtschaftung geboten. Die Möglichkeit einer Versickerung wurde im Vorfeld im Rahmen einer Baugrundanalyse belegt.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2 bis 4 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

Begründung

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift ist deshalb aufgenommen, da nach Rechtslage ohne diesen Hinweis eine Geldbuße nicht ausgesprochen werden könnte.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Erlaubnisfeld – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Bethermoor. Angegebene Bodenschätze sind Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Esso Deutschland GmbH. Die Berechtigung läuft bis 2030

Bergwerksfeld – Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg (Berechtsamsakte B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die OEG. Die Laufzeit ist unbefristet.

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 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 (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI).

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 DSchG,NI).

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes sind zu beachten (§ 44 BNatSchG). 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.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

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

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche, gesamt	Ca. 23.000 m ²
Allgemeine Wohngebiete	16.210 m ²
Private Grünflächen	920 m ²
Verkehrsflächen (Schulstraße / Kampstraße – Bestand)	3.000 m ²
Verkehrsfläche (Planstraße mit Muldenversickerung)	2.590 m ²
Verkehrsfläche (Privatweg)	290 m ²

Verfahren /
zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
03.12.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
28.04.2026 – 22.05.2026 (beide Tage einschließlich)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
28.04.2026 – 22.05.2026 (beide Tage einschließlich)	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 79, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Durchführung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Grundstücken für Wohnhäuser in Petersdorf ist in Verbindung mit dem begleitend erstellten Bebauungsplan von einer zügigen Umsetzung von Vorhaben auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Bösel, den	Herman Block / Bürgermeister