

TOP ... / Abwägungsempfehlungen

Bauleitplanung	20. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“
----------------	--

Verfahrensstand	Grundlage	Zeitraum	Vorliegend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	28.04. – 22.05.2026	X
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 Abs. 1 BauGB	28.04. – 22.05.2026	X
Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Veröffentlichung	§ 4 Abs. 2 BauGB		

Inhalt

A	Öffentlichkeit – Stellungnahmen.....	1
B	Träger öffentlicher Belange – ohne Antwort.....	2
C	Träger öffentlicher Belange- ohne Hinweise	2
D	Träger öffentlicher Belange – mit Hinweisen / Anregungen.....	3
	1 Deutsche Telekom, 21.05.2026.....	3
	2 EWE Netz GmbH, 18.05.2026.....	3
	3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 20.05.2026.....	4
	4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 04.05.2026	7
	5 Landkreis Cloppenburg, 20.05.2026.....	8
	6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg, 20.05.2026	18
	7 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 11.05.2026	18
	8 Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, 12.05.2026.....	19
	9 Vodafone GmbH, 22.05.2026 (2 Schreiben), Netzplanung 22.05.2026 (2 Schreiben)	24
E	Zusammenfassung der Auswirkungen infolge der Eingaben im Rahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	26
F	Entscheidung.....	26

Hinweis: Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zumeist für beide Verfahren gleichzeitig abgegeben. Die Auswirkungen auf die jeweilige Planstufe ist in den Abwägungen kenntlich gemacht.

A Öffentlichkeit – Stellungnahmen

Verfahren: § 3 Abs. 1 BauGB

	Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Beschlussempfehlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B Träger öffentlicher Belange – ohne Antwort

§ 4 Abs. 1 BauGB

	<ul style="list-style-type: none"> • Ammerländer Wasseracht • Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg • Bischöflich Münstersches Offizialat • Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement • Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Nord • Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH • Ev.-luth. Oberkirchenrat • ExxonMobil Production Deutschland GmbH • Friesoyther Eisenbahngesellschaft mbH • Friesoyther Wasseracht • GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL • Gemeinde Edewecht • Handwerkskammer Oldenburg • Hunte-Wasseracht-Huntlosen • Industrie- und Handelskammer • LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH • LGLN, Amt für Landentwicklung Oldenburg • Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Luffahrtraumbehörde • Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz • Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum • Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg • Stadt Friesoythe • TenneT TSO GmbH • Wintershall AG, Abt. DEO/SV
Beschlussempfehlung	Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

C Träger öffentlicher Belange- ohne Hinweise

§ 4 Abs. 1 BauGB

	<ul style="list-style-type: none"> • Amprion GmbH 05.05.2026 • Friesoyther Eisenbahngesellschaft 20.05.2026 • Gemeinde Garrel 11.05.2026 • Gemeinde Wardenburg 18.05.2026 • Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) 04.05.2026 • Staatliches Gewerbeaufsichtsamt 28.05.2026 • Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre 04.05.2026
Beschlussempfehlung	Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.

D Träger öffentlicher Belange – mit Hinweisen / Anregungen

§ 4 Abs. 1 BauGB / Stellungnahme im Originaltext vorweg

1 Deutsche Telekom, 21.05.2026

Eingabe 1 – Telekom	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Plan-auskunft@telekom.de. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Baubeginn wird den Leitungsträgern frühzeitig angezeigt. Die Schutzanweisungen werden beachtet.</p>

2 EWE Netz GmbH, 18.05.2026

Eingabe 1 – EWE	<p>Es wurden zahlreiche Anlagen seitens der EWE übersandt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 📎 21_Planuebergabeprotokoll 📎 20_SB, BK, TW, FW (stillgelegt) 📎 19_Telekommunikation (stillgelegt) 📎 18_Fernwaerme 📎 17_Breitbandkabel 📎 16_Strassenbeleuchtung 📎 15_Trinkwasser 📎 14_Gas HD Detail 📎 13_Sonderplan-20000000000004102865-HZB_2__Bösel__Industriestr__27 📎 12_Hinweisblatt 📎 11_Uebersicht 📎 10_Netzdaten_Strom MS+HS Detail 📎 09_Netzdaten_Strom NS Detail 📎 08_Netzdaten_Bau- und Planungsaktivitaeten 📎 07_Netzdaten_Telekommunikation 📎 06_Netzdaten_Gas 📎 05_Netzdaten_Strom 📎 04_Netzdaten_Strom (stillgelegt) 📎 03_Netzdaten_Grundriss 📎 02_Netzdaten_Gas (stillgelegt) 📎 01_Netzdaten_Gas MD+ND Detail
-----------------	--

	Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen und andere Maßnahmen nachhaltig verändert werden kann. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o.ä. festzustellen.
Beschlussempfehlung	Es ergibt sich kein Regelungserfordernis für die Flächennutzungsplanung oder den Bebauungsplan. Die Schutzbestimmungen werden bei den Ausbauplanungen beachtet und sind nicht Teil der Ebene der Bauleitplanung.

3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 20.05.2026

Eingabe 1 – LBEG	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>
------------------	---

Beschlussempfehlung	Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen des Umweltberichtes beachtet.
Eingabe 2 – LBEG	Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.
Beschlussempfehlung	Die Kompensation des Eingriffs erfolgt im Flächenpool der Flurstücke 98 und 117/9, Flur 15, Gemarkung Edeweicht, Gemeinde Edeweicht durch Abzug von entsprechenden Ökopunkten.
Eingabe 3 – LBEG	<p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>
Beschlussempfehlung	Die Daten des NIBIS Servers wurden im Umweltbericht ausgewertet.
Eingabe 4 – LBEG	<p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p><u>Schreiben vom 04.03.2024 im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren:</u></p> <p>Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:</p> <p>Salzabbaugerechtigkeiten - Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2 a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden.</p>

	<p>Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücks-gleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).</p> <p>Erdölaltverträge - Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).</p> <p>Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.</p>
Beschlussempfehlung	Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträge liegen nach Auswertung des NIBIS Kartenservers des LBEG für das Plangebiet nicht vor.
Eingabe 5 – LBEG	<p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p>
Beschlussempfehlung	Die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramm sind beachtet. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Rohstoffsicherungsgebieten.
Eingabe 6 – LBEG	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>
Beschlussempfehlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
04.05.2026

Eingabe 1 – LGLN	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.</p>
Beschlussempfehlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eingabe 2 – LGLN	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„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.“</i></p> <p><i>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.</i></p>

Sollten sich bei den Bau- und Erschließungsarbeiten dennoch Hinweise oder Bodenfunde ergeben, die auf Kampfmittel im Untergrund hindeuten, sind dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.“

5 Landkreis Cloppenburg, 20.05.2026

Eingabe 1 – LK

Zu dem o.g. Planentwurf wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Ich bitte um Beachtung der Hinweise zu den folgenden Fachthemen und möchte insbesondere auf die bauleitplanerischen und raumordnerischen Bedenken hinweisen. Die Planung ist im weiteren Verfahren entsprechend anzupassen/zug ergänzen und erneut vorzulegen.

Bauleitplanung - Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen Bedenken.

Besonders die große Ausweitung von Wohnbauflächen in den bisher unbeplanten Außenbereich im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird kritisch gesehen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist.

Die städtebauliche Entwicklung ist geprägt von dem Grundsatz, dass der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung grundsätzlich vor dem Eindringen wesensfremder Nutzungen bewahrt werden muss. Daher sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig. Sofern die Privilegierung nicht vorliegt, kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im Außenbereich aufstellen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Es ist zu klären, ob der Gemeinde geeignetere Standorte zur Verfügung stehen, bzw. ob im Flächennutzungsplan an anderer Stelle, vorzugsweise im Innenbereich, noch Wohnbauflächen ausgewiesen sind, für die bisher kein Bebauungsplan vorliegt.

In Petersdorf sind bereits große Flächen im westlichen und im nordöstlichen Bereich, angrenzend an bebaute Flächen, als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Für diese größtenteils unbebauten Flächen wurden bisher noch keine Bebauungspläne aufgestellt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit die „Erforderlichkeit“ ist folglich aus den eingereichten Unterlagen nicht erkennbar. Es muss begründet werden, warum zusätzliche Flächen benötigt werden, die im unbebauten Außenbereich liegen, obwohl große, noch ungenutzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorhanden sind.

Falls bereits ausgewiesene Wohnbauflächen nicht verfügbar oder nicht für Wohnbebauung geeignet sind, sollten diese im Zuge der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mindestens im Umfang der geplanten Neuausweisung aufgehoben und dem Außenbereich wieder zugeführt werden.

Mit den eingereichten Unterlagen wird ein Planerfordernis nicht schlüssig nachgewiesen. Daher ist im weiteren Verfahren ein Bedarfsnachweis vorzulegen. Die „Erforderlichkeit“ der Entwicklung des Standortes in den Außenbereich ist nachzuweisen.

Beschlussempfehlung	<p>Die städtebauliche Argumentation des Landkreises ist nachvollziehbar, erkennt allerdings die tatsächlichen Entwicklungsvoraussetzungen einer Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde Bösel hat in der Vergangenheit immer eine dynamische Entwicklung durchlaufen und stand damit oft vor Zwangslagen, weil verschiedene Flächen nicht zur Verfügung standen oder erworben werden konnten. Auch derzeit gibt es im Ergebnis keine Kaufoption für die Gemeinde zu vertretbaren Preisen. Zugleich ist eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen, die für junge Familien attraktiv sind, notwendig, um die soziale Infrastruktur in Petersdorf kontinuierlich auszulasten.</p> <p>Gleichwohl wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Geltungsbereich erheblich verkleinert, um den Überhang an Wohnbauflächen zu begrenzen. Der vorliegende Planfall ist eine pragmatische Lösung anstehender Entwicklungserfordernisse. Die Flächen sind nach Ansicht der Gemeinde durchaus für eine Entwicklung geeignet und stellen eine städtebauliche Arrondierung der Ortslage Petersdorf dar. Die Gemeinde hält es wegen angespannter Grundstücksfragen auch nicht für zielführend, zugleich andere städtebaulich geeignete Flächen wieder aus dem Flächennutzungsplan zu entfernen.</p>
Eingabe 2 – LK	<p>Die Erforderlichkeit steht ebenfalls in Frage, da im nördlichen Bereich der 20. Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan nicht vollziehbar wäre. Auf Seite 8 der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschrieben, dass die zulässige Geruchsbelastung im Norden des Gebietes mit bis zu 30% der Jahresstunden erheblich überschritten wird.</p> <p>Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich auf Verwirklichung der in ihm getroffenen Festsetzungen angelegt; diese müssen daher vollziehbar sein. Der Vollziehbarkeit dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen, die sie von vornherein in Frage stellen. Dies folgt aus § 1 Abs. 3. Eine auf Dauer, also auf unabsehbare Zeit nicht realisierbare Festsetzung eines Bebauungsplans führt von vornherein zu deren Nichtigkeit.</p> <p>Kann ein Bauleitplan wegen des Bestehens dauerhafter Hindernisse (hier: Geruchsbelastung) nicht verwirklicht werden, ist er im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich, weil er seinem städtebaulichen Gestaltungsauftrag nicht gerecht werden kann, und ist daher als solcher (möglicherweise) unwirksam.</p> <p>Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im nördlichen Bereich der geplanten 20. Änderung des Flächennutzungsplans kann aufgrund der vorhandenen hohen Geruchsbelastung kein vollziehbarer Bebauungsplan aufgestellt werden, damit ist in diesem Bereich auch die Erforderlichkeit nicht gegeben. Ein Bebauungsplan für Wohnbebauung kann folglich im nördlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit wird auch die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans in Frage gestellt.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die mögliche hohe Geruchsbelastung im nördlichen Bereich des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung stellt nach Ansicht der Gemeinde kein dauerhaftes Hindernis für eine Entwicklung dar.</p> <p>Bösel und Petersdorf sind Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde, für die Entwicklungserfordernisse bestehen.</p>

	<p>Ein Flächennutzungsplan stellt nach Gesetzeslage allein die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde dar. Auch aktive Überplanungen vorhandener Strukturen sind dabei denkbar, möglich und ggf. auch erforderlich. Es ist nicht zwingend, dass für alle Flächenziele sofort ein vollziehbarer Bebauungsplan umsetzbar sein müsste. Die Erforderlichkeit der Planung liegt im erkennbaren Bedarf der Gemeinde und in der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung der Fläche. Für immissionsschutzrechtlich ggf. entgegenstehende Belange bestehen mittel- bis langfristig durchaus Lösungsmöglichkeiten.</p> <p>Gleichwohl wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Geltungsbereich erheblich verkleinert, um den Überhang an Wohnbauflächen zu begrenzen.</p>
Eingabe 3 – LK	<p>Bei einer perspektivischen Verlagerung der bestehenden Hofstelle weiter in den Außenbereich hinein, nur um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen, handelt es sich nicht um eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine privilegierte Nutzung darf an dieser Stelle nicht durch Neuplanung verdrängt werden.</p> <p>Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sollte nur in solchen Bereichen erfolgen, in denen sich auch ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es wird keine privilegierte Nutzung verdrängt, sondern die Gemeinde reagiert auf Entwicklungserfordernisse ihrer Kommune und sieht Lösungsansätze für immissionsschutzrechtliche Regelungen durch eine aktive Beordnung von vorhandenen Strukturen.</p> <p>Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur da vorzusehen, in denen auch eine unmittelbare Umsetzung durch einen Bebauungsplan gegeben wären, hieße für die Gemeinde Bösel, sich einem sehr hohen Kaufpreisdruck durch Flächeneigentümer auszusetzen. Gerade vor diesem Hintergrund ist es auf Ebene des Flächennutzungsplanes umso wichtiger, auch Flächen in die Betrachtung zu nehmen, die den rein rechnerischen Bedarf übersteigen. Ein gewisser „Überhang“ an Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde zu erhalten.</p> <p>Gleichwohl wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Geltungsbereich erheblich verkleinert, um den Überhang an Wohnbauflächen zu begrenzen.</p>
Eingabe 4 – LK	<p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diese sind in einem Umweltbericht darzulegen, der gem. § 2a BauGB dem Planentwurf beizufügen ist. <u>Der Umweltbericht mit Biotoptypenkartierung und faunistischer Kartierung ist im weiteren Verfahren vorzulegen.</u> Diesbezüglich möchte ich auch auf die Ausführungen zu den Themen Naturschutz und Waldangelegenheiten verweisen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt.</p> <p>Auch die Biotoptypenkartierung und die faunistische Kartierung ist erfolgt und die Ergebnisse sind im Umweltbericht enthalten.</p>
Eingabe 5 – LK	<p>In der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf S. 5 ein Dichtekonzept angesprochen. Das Dichtekonzept ist den Unterlagen im nächsten Beteiligungsverfahren beizufügen.</p>

Beschlussempfehlung	Die Empfehlung wird berücksichtigt und das Dichtekonzept wird den Unterlagen beigelegt.
Eingabe 6 – LK	Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Lärmschutzgutachten erforderlich ist. Dieses ist ggfs. vorzulegen.
Beschlussempfehlung	Ein Lärmschutzgutachten ist mit jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die nächstgelegene überörtliche Straße befindet sich südlich in mindestens 320 m Entfernung mit dazwischen liegender Bebauung. Sie wirkt nicht auf das Plangebiet. Ein rein gewerblicher Betriebslärm (z.B. Trocknungsanlagen) benachbarter Hofstellen ist ebenfalls nicht bekannt.
Eingabe 7 – LK	<u>Raumordnung</u> - Aus Sicht der Raumordnung werden folgende Hinweise und Bedenken geäußert. Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft gemäß RROP 2005. Ein Vorsorgegebiet ist der Abwägung zugänglich.
Beschlussempfehlung	Eine Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft ist erfolgt. Die Fläche steht für eine Entwicklung zur Verfügung und ist nicht mehr als hofnahe Fläche erforderlich. Hinzu kommt, dass der Bereich sehr kleinteilig ist und auch als Pachtfläche nicht wirtschaftlich zu bewirtschaften ist.
Eingabe 8 – LK	Nördlich des Plangebiets verläuft ein überregional bedeutsamer Wanderweg. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Bösel auch als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt ist, wird angeregt den Wanderweg im weiteren Planverfahren planungsrechtlich zu sichern.
Beschlussempfehlung	Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird verkleinert. Damit entfällt eine Betroffenheit des überregional bedeutsamen Wanderweges. Der Weg bleibt grundsätzlich erhalten und auch in den weiterführenden Bereichen des Weges ist keine planungsrechtliche Absicherung gegeben. Es ist ausreichend, dass der Wanderweg als überregionales Ziel im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellt ist.
Eingabe 9 – LK	Die FNP-Änderungsfläche übersteigt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 79. Unter dem planungsrechtlichen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem raumordnerischen Grundsatz der konzentrierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung (RROP 2005) ist die Darstellung einer Wohnbaufläche dieser Größenordnung in einem Ortsteil wie Petersdorf sehr kritisch zu hinterfragen. Eine nachvollziehbare Begründung des tatsächlichen Bedarfs für die gesamte dargestellte Fläche liegt bislang weder für den Bebauungsplan noch für die Änderung des Flächennutzungsplans vor und ist nachzureichen. Das RROP des Landkreises Cloppenburg wird derzeit neu aufgestellt. Daher wird an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass Petersdorf hier als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt wurde. Diese Festlegung begünstigt grundsätzlich die wohnbauliche Entwicklung am Standort und steht der vorliegenden Planung dem Grunde nach nicht entgegen. Die künftige Festlegung entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht zur bedarfsorientierten Begründung der in Anspruch genommenen Flächengrößen sowie der Einhaltung der Grundsätze der Flächensparsamkeit gemäß LROP Niedersachsen und § 1a BauGB.

<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Begründung zum Flächennutzungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„Das RROP des Landkreises Cloppenburg wird derzeit neu aufgestellt und im Entwurf ist Petersdorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.“</i></p> <p>Des Weiteren wird nachfolgender Passus neu in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen: <i>„Bedarf für die Fläche - Mit der vorgelegten Planung wird eine Eigenentwicklung der Ortschaft Petersdorf angestrebt.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Petersdorf verfügt über rd. 1.500 Einwohner¹*innen. Die jährliche Bevölkerungsveränderung lag bei + 1,7 % Zuwachs. Es finden sich relativ viele junge Bewohner in Petersdorf. Der Anteil der Personen unter 17 Jahren lag im Jahr 2022 bei rd. 20,3 % (absolut 250 Personen), der Anteil der Personen zwischen 17 und 65 Jahre bei rd. 66,7 % (absolut 820 Personen) und der Personen über 65 Jahre bei 13 % (absolut 160 Personen). Damit ist die Ortslage Petersdorf demographisch vergleichbar mit der Gesamtgemeinde Bösel. Die Vergleichswerte der Gesamtgemeinde Bösel sind nur bei den Personen unter 17 Jahren mit 21,1 % und den Senioren mit 15,3 % leicht höher. Der Einwohnerzuwachs in der Gesamtgemeinde Bösel zwischen 2022 und 2024 lag mit 1,4 % leicht unter dem von Petersdorf². Der Anteil an Bewohnern ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Petersdorf liegt bei rd. 11 % und damit im Vergleichsdurchschnitt zu Niedersachsen (11,6 %), aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (15 %).³</i> • <i>Prognostiziert man einen weiteren gewünschten kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs von z.B. 1,7 % (entspricht etwa 21 Personen jährlich) in den nächsten Jahren, so entspricht die aktuelle Umsetzung der Planung auf Bebauungsplanebene (etwa 22 Baugrundstücke) in etwa diesen Wohnbauverhältnissen in den nächsten Jahren. Eine Entwicklung, die die eigenen Entwicklungsmuster des Ortsteiles Petersdorf übersteigt, findet somit nicht statt.</i> • <i>Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur da vorzusehen, in denen auch eine unmittelbare Umsetzung durch einen Bebauungsplan gegeben wären, hieße für die Gemeinde Bösel, sich einem sehr hohen Kaupreisdruck durch Flächeneigentümer auszusetzen. Gerade vor diesem Hintergrund ist es auf Ebene des Flächennutzungsplanes umso wichtiger, auch Flächen in die Betrachtung zu nehmen, die den oben genannten rein rechnerischen Bedarf übersteigen. Ein gewisser „Überhang“ an Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde zu erhalten. Dies entspricht auch dem politischen Willen. Aus diesem Grund wird auch alternativ, wie vom Landkreis empfohlen, keine im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Fläche aus der Planung entlassen.</i> <p>Die Gemeinde Bösel unterstützt seit Jahren junge Familien bei ihrem Wunsch nach gesicherten Wohnverhältnissen und gewährt Zuschüsse zur Umsetzung von Bauvorhaben. Dieses Prinzip hat sich sozialpolitisch in hohem Maße für die Gemeinde bewährt. Ein kontinuierliche Weiterführung dieses Unterstützungsprinzips durch ein adäquates Flächenangebot ist dabei unabdingbar.</p>
----------------------------	--

¹ Laut Melderegister 2026

² Statistisches Bundesamt Deutschland, Statistische Landesämter Deutschlands, Erläuterung: Gebietsstand: 31. Dezember 2024

³ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Demographieportal des Bundes und der Länder

	<p>Die in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen konnten sukzessive vermarktet werden und stellen somit eine dauerhafte und gleichmäßige Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen sicher.</p> <p><u>Städtebauliche Eignung der Fläche</u> - Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde Bösel kontinuierlich <i>in den beiden Siedlungsschwerpunkten Bösel und Petersdorf</i> Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und anzubieten. Die vorliegende Planung schafft nun mittelfristig wieder ein neues Grundstücksangebot im Ortsteil Petersdorf. Bezüglich der Wohnraumnachfrage und Baumöglichkeiten liegen der Gemeinde derzeit Anfragen vor, die mangels Angeboten nicht bedient werden können.</p> <p>Die im neuen Wohngebiet vorgesehenen (maximal) 22 Baugrundstücke (siehe hierzu den parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 79) sichern vorrangig für Petersdorf die Entwicklung. Infolge der Nähe zum Grundzentrum Bösel (ca. 4,6 km) ist am Standort durchaus von einem funktionalen Zusammenhang und einer raumordnerischen Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung auszugehen.</p> <p>Alternative Bauflächen in direkter Lage am Hauptort Bösel kann die Gemeinde derzeit nur begrenzt bei stetiger Nachfrage anbieten. Die vorhandenen Baulücken in der Gemeinde sind nicht geeignet, eine konsequente Umsetzung für den Bedarf zu gewährleisten. Die Verfügbarkeit der Baulücken ist oft nicht gegeben oder es stehen nicht behebbare immissionsschutzrechtliche Bedingungen einer Nutzung entgegen. Die Entwicklung eines zusammenhängenden kleinen Areals zur Stützung der Wohnversorgung wird hoch gewichtet.</p> <p>Der derzeitige vorhandene Geruchsbelastung auf Teilen der Fläche, steht einer langfristigen Entwicklung nicht entgegen. Die Gemeinde Bösel muss sich infolge ihrer umgebenden aktiven Landwirtschaft an vielen Stellen ihres Gemeindegebietes mit immissionsschutzrechtlichen Belangen auseinandersetzen und Lösungen finden. Im vorliegenden Planfall steht die Einschätzung im Vordergrund, dass die Fläche in hohem Maße durch eine Arrondierung des Siedlungsbildes mit einer Weiterführung bestehender Wohnbaustrukturen städtebaulich geeignet ist und zudem lässt sich bereits jetzt der Teil der Fläche entwickeln, in dem sich die Geruchsbelastung im Rahmen der Richtwerte bewegt.“</p>
Eingabe 10 – LK	Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich das neue Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg vom 08. April 2026 bis zum 07. Mai 2026 in der zweiten Beteiligung befand. Soweit also in der Zwischenzeit gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4a ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bekanntgegeben werden sollten, stellen diese nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind nach § 4 Absatz 1 ROG zu berücksichtigen.
Beschlussempfehlung	Derzeit sind die Ergebnisse der zweiten Beteiligung des RROP nicht bekannt.
Eingabe 11 – LK	<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Es sind keine <u>denkmalpflegerischen Belange</u> betroffen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie dennoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusätzlich zum Flächennutzungsplan ist der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden auch in den Bebauungsplan aufzunehmen und unbedingt zu beachten.</p>

	<p>Der Hinweis ist wie folgt abzuändern: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis ist bereits beachtet.</p> <p>Der Hinweis befindet sich sowohl auf der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung wie auch auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.</p>
Eingabe 12 – LK	<p>Seitens der Ortsbildpflege wird angeregt die Örtlichen Bauvorschriften der B-Pläne der angrenzenden Wohngebiete in Petersdorf zu übernehmen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung ist berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen / Dachneigung / Dachmaterial, zu Einfriedungen und zur Versickerung.</p>
Eingabe 13– LK	<p>In der Anlage befindet sich die Stellungnahme des NLD OL – Referat Archäologie bzgl. Bodendenkmalpflege. Diese ist vollumfänglich zu übernehmen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Stellungnahme liegt vor und wurde abgewogen (siehe Nr. 7).</p>
Eingabe 14 – LK	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich. Für das weitere Verfahren sind die naturschutzfachlichen Belange im Rahmen eines <u>Umweltberichtes</u> abzuarbeiten.</p> <p>Hierfür sind insbesondere folgende Unterlagen bzw. Untersuchungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Durchführung einer Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel von Drachenfels, ■ Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einschließlich Eingriffsbilanzierung und Darstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen, ■ Durchführung einer Brutvogelkartierung im Radius von 300 m um das Plangebiet. Der Untersuchungsumfang ist fachgutachterlich zu begründen und an der Habitatausstattung auszurichten.
Beschlussempfehlung	<p>Die Untersuchungen und Bewertungen einschließlich der Abarbeitung der Eingriffsregelungen liegen im Umweltbericht vor.</p>

Eingabe 15 – LK	<p>Darüber hinaus sind folgende Punkte aufzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind im weiteren Verfahren vollständig abzuarbeiten. ■ Sofern Gehölze, ältere Bäume oder Gebäude betroffen sind, ist zudem zu prüfen, ob weitere artenschutzfachliche Untersuchungen, insbesondere zu Fledermäusen, erforderlich werden. ■ Vorhandene Gehölzstrukturen und sonstige landschaftsprägende Elemente sind möglichst zu erhalten und in die Planung zu integrieren. <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zudem angeregt, Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung frühzeitig in die Planung aufzunehmen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise wurden durch die Untersuchungen beachtet und im Umweltbericht dargelegt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die wertgebenden Strukturen als zu erhaltend festgesetzt (private Grünflächen mit Erhaltungsgebot), und es wird eine Versickerung vorgesehen.</p>
Eingabe 16 – LK	<p><u>Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Gegen die im Planentwurf dargestellten Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für alle erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg einzuholen. Dies gilt insbesondere für die Herstellung von Regenrückhaltebecken sowie für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser. Grundsätzlich gilt nach dem Wasserhaushaltsgesetz, dass eine Versickerung der Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen ist, sofern die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es erfolgt eine Versickerung im Plangebiet sowohl für das anfallende Regenwasser auf den Straßenverkehrsflächen wie auch auf den privaten Grundstücken.</p>
Eingabe 17– LK	<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u></p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung kann zz. nicht beurteilt werden, da in den Planunterlagen keine Angaben zur Schmutzwasserentsorgung getätigt werden. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Durch die Stellungnahme des OOWV liegen Informationen zur Schmutzwasserbeseitigung vor (siehe Nr. 8).</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
Eingabe 18 – LK	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Gegen die dargestellten Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eingabe 19 – LK	Gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster sind die genannten Grundstücke frei von Altlasten oder Rüstungsaltslasten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Dementsprechend gibt der Landkreis keine Gewähr für die tatsächliche Altlastenfreiheit der Flächen.
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„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.“</i></p>
Eingabe 20 – LK	<p>In Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz sind die einschlägigen DIN-Normen, insbesondere 18915, 19731 und 19639 zu befolgen. Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Eingriffe in den Boden sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken und nach dem Stand der Technik auszuführen. ■ Der Boden ist lagenweise bzw. schichtgetreu ab- und wieder aufzutragen. Auch die Lagerung hat schichtgetreu sowie ortsnah zu erfolgen. ■ Der Oberboden ist getrennt vom restlichen Bodenaushub abzuschleppen und separat zu lagern. Er sollte für Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterische Zwecke verwendet werden. ■ Ein Vermischen von Böden mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu unterbinden. ■ Temporäre und bauzeitlich genutzte Flächen sind nach dem Ende der Bauphase zurückzubauen und zu rekultivieren. Hierzu gehört die Sicherstellung der Schadstofffreiheit, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und der Bodenfunktionen, die Andeckung mit Oberboden sowie ggfs. Ansaat. ■ Sofern bei der Baumaßnahme Bodenverunreinigungen oder generell Materialien angetroffen werden, die nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Bodenmaterial entsprechen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich zu benachrichtigen. ■ Sofern der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub außerhalb des direkten räumlichen Umfeldes an anderer Stelle in den Boden auf- oder eingebracht wird und dabei ein Volumen von 500 m³ überschreitet, ist das Aufbringen mindestens zwei Wochen im Voraus bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg schriftlich anzuzeigen (per Mail an uwb@lkclp.de). Hierzu ist das Formblatt für das Auf- und Einbringen von Materialien in Böden zu verwenden. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zur Verfügung: Unser Landkreis – Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren. ■ Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen zu beachten. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zum Download zur Verfügung: Unser Landkreis – Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind im Rahmen der Ausbauplanungen zu beachten. Für den Flächennutzungsplan oder den Bebauungsplan ergibt sich kein Regelungserfordernis.</p>
Eingabe 21 – LK	<p><u>Brandschutz</u></p> <p>Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist 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. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p>Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Die Gemeinde/Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und -mitteln ausgestattet ist.</p> <p>Sollten Gebäude mit Aufenthaltsräumen Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den 2. Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„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.“</i></p> <p>Die maximalen Traufhöhen liegen bei 6,50 m und insoweit sind keine 2. Rettungswege baulich sicherzustellen oder Hubrettungsfahrzeuge seitens der Gemeinde bereitzustellen.</p>
Eingabe 22 – LK	<p><u>Verkehrslenkung und -sicherung</u></p> <p>Die Sichtdreiecke in den Erschließungsstraßen sind entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen zu berücksichtigen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Sichtdreiecke werden noch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachgetragen.</p>

6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg, 20.05.2026

Eingabe 1 – LWK	<p>Zu den o. g. Planungen nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes zur Bauleitplanung befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung von denen Emissionen ausgehen können. Wir weisen darauf hin, dass diese Betriebe durch die beabsichtigten Planungen in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Die Immissionsprognose des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG weist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 Immissionsbelastungen von 10 % - 12 % der Jahresstunden im Ist - Zustand (Variante A) auf. Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegen die Werte im südlichen Bereich zwischen 8 % - 11 % der Jahresstunden sowie im Norden bis zu 30 % der Jahresstunden. Der maßgebliche Wert für ein Wohn- und Mischgebiet liegt bei 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen. Von der Überschreitung sind jedoch große Teile des Plangebiets der Bauleitplanung betroffen. Sofern der durch die Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete Bereiche von einer sensiblen Nutzung freigehalten wird, bestehen zu den o.g. Planungen aus landwirtschaftlich - fachlicher Sicht keine Bedenken.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird verkleinert. Damit sind wesentlich geruchlich belastete Bereiche nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>

Eingabe 2 – LWK	<p>Im Hinblick auf planinterne Kompensationsmaßnahmen weisen wir auf die Grundsätze des § 1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es werden Flächen in einem anerkannten Flächenpool in Edeweicht in Anspruch genommen.</p> <p>Dieser Flächenpool ist auch durch Abstimmungen mit den landwirtschaftlichen Belangen erfolgt und nachteilige Wirkungen sind nicht erkennbar.</p>

7 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 11.05.2026

Eingabe 1 – NdsD	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen des Flächennutzungsplanes enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>
------------------	--

	<p>Allerdings sollte dieser wie unten geändert und auch in den Planungsunterlagen des Bebauungsplanes einbezogen werden.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege — Abteilung Archäologie — Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird berücksichtigt</p> <p>Der Hinweis ist bereits auf dem Flächennutzungsplan enthalten. Er wird auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

8 Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, 12.05.2026

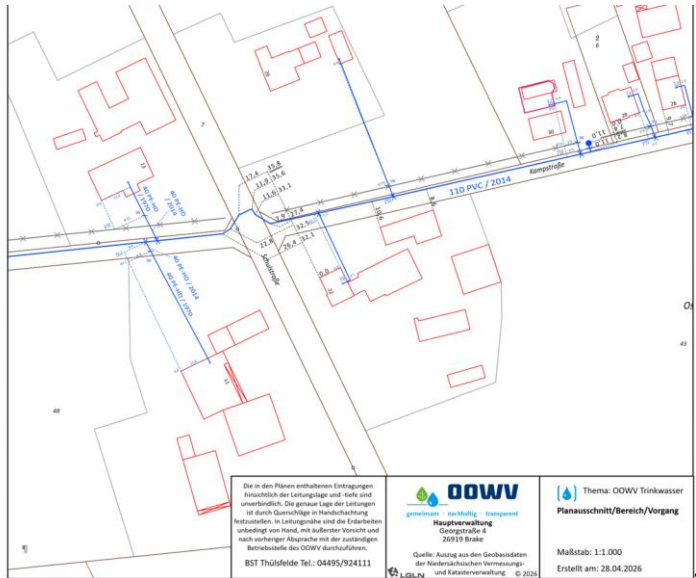

Eingabe 1 – OOWV	<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen, sowie angrenzend Schmutzwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen von Leitungsbetreibern ist im Plan bereits enthalten.</p> <p>Ein eigenständiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den OOWV im Bebauungsplan Plan wird nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Die Leitungen verlaufen regelmäßig wesentlichen im öffentlichen Raum. Auf den Privatflächen ist der Flächeneigentümer gefordert, die Schutzbestimmungen zu beachten.</p>
Eingabe 2 – OOWV	<p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p><u>Versorgungssicherheit</u></p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.</p>

	<p>Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Bösel durchgeführt werden.</p> <p>Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie zzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. 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.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, 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.</p> <p>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.</p>
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes oder die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Regelungserfordernisse.</p> <p>Die vorgebrachten detaillierten Hinweise werden den Flächeneigentümern / Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung bei den Ausbauplanungen weitergegeben.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„Mit Schreiben vom 12.05.2026 gibt der OOWV nachfolgende Hinweise zum</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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. Löschwasserversorgung: 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.</i>

	<p><i>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.“</i></p>
<p>Eingabe 3 – OOWV</p>	<p><u>Entsorgungssicherheit</u></p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf Grundlage der Satzungen für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Bösel erfolgen. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut 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.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektionen, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc.</p>
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes oder die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Regelungserfordernisse.</p> <p>Die vorgebrachten detaillierten Hinweise werden den Flächeneigentümern zur Kenntnis und Beachtung bei den Ausbauplanungen weiter gegeben. In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt:</p> <p><i>„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 Schutzstreifentrasse (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.“</i></p>
<p>Eingabe 4 – OOWV</p>	<p><u>Schmutzwasser Kanalbestand</u></p> <p>Im Bereich der Schulstraße und der Kampstraße befindet sich jeweils ein Schmutzwasser-Freigefällekanal DN 200. Die Kanaltiefen liegen entnehmen Sie bitte dem beigefügtem Plan.</p> <p><u>Kanalnetz</u></p> <p>Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet, die uns zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben.</p>

	<p>Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, sind der Standort und dessen Größe in einem Ortstermin festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, ist zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Begründung des Bebauungsplanes wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Mit Schreiben vom 12.05.2026 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) mi, dass sich im Bereich der Schulstraße und der Kampstraße 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.</i></p> <p><i>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.“</i></p>
Eingabe 5 – OOWV	<p><u>Klärkapazitäten</u></p> <p>Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Begründung des Bebauungsplanes wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„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.“</i></p>
Eingabe 6 – OOWV	<p><u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p> <p>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</p>

Beschlussempfehlung	<p>Es liegt ein Entwässerungskonzept vor.</p> <p>Durch ein offenes Muldensystem entlang der Straßen sowie die vorgeschriebene Versickerung auf den privaten Baugrundstücken durch eine örtliche Bauvorschrift wird eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung beachtet.</p>
---------------------	--

Eingabe 6 – OOWV	<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter Herr Stammermann unserer Betriebsstelle Thülsfelde, Tel: 04495 924111, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stehungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> <p>Anlagen - Lagepläne:</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 45%;"> <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverändert. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handzeichnung festzustellen. In Leitungsröhren sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle der OOWV durchzuführen.</p> <p>BST Thülsfelde Tel.: 04495/924111</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>OOWV gemeinnützig · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 29119 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung © 2026</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang</p> <p>Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 28.04.2026</p> </div> </div>
------------------	--

	
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

9 Vodafone GmbH, 22.05.2026 (2 Schreiben), Netzplanung 22.05.2026 (2 Schreiben)

Eingabe 1 – Vodafone	<p>Vodafone GmbH / 22.05.2026: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/im-mobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Vodafone Netzplanung / 22.05.2026: Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>
----------------------	--

	<p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebauasträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.</p> <p>Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauasträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebauasträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.</p> <p>Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Vodafone Netzplanung / 22.05.2026: Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen von Leitungsbetreibern ist im Plan bereits enthalten.</p> <p>Die Hinweise finden Beachtung im Rahmen der Ausbauplanung.</p>

E Zusammenfassung der Auswirkungen infolge der Eingaben im Rahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

20. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Planzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich wird verkleinert.
Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Es erfolgt eine Ergänzung zum Bedarf und städtebaulichen Eignung der Fläche. • Es erfolgt die vollständige Überarbeitung der Begründung und Planzeichnung bezogen auf das verkleinerte Plangebiet.
Bebauungsplan Nr. 79	
Planzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> • Nachtrag von Sichtdreiecken
Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung zum allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel (LGLN) • Zum Brandschutz (OOWV / LK) • Zur Schmutzwasserentsorgung / Kapazität des Klärwerks / zum Versorgungsdruck (OOWV) • Alle Übersichten bezogen auf die parallel durchgeführte F-Planänderung werden entsprechend dem verkleinerten Geltungsbereich angepasst.
Umweltbericht	
Bericht	<ul style="list-style-type: none"> • Es erfolgt eine vollständige Überarbeitung (auch Neubilanzierung) bezogen auf den nun verkleinerten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

F Entscheidung

Entscheidung	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enthaltung
	Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Planung, Bau und Verkehr	08.06.2026			
	Verwaltungsausschuss (VA)	17.06.2026			