

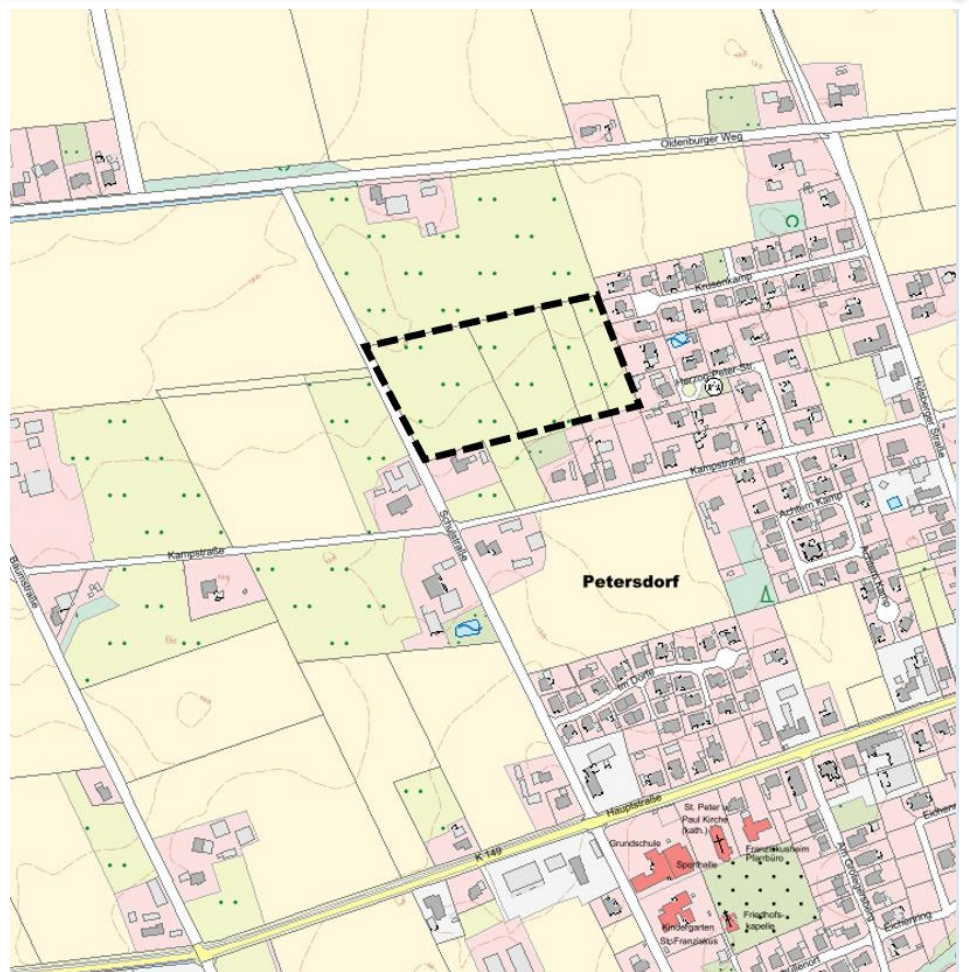
Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 79
„nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“



Bildquelle: LGLN 2026

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

Entwurf - Stand 06/2026

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	8
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.....	10
4.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen.....	10
4.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	11
4.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften.....	11
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter).....	11
4.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	14
4.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	15
4.10	Belange des Verkehrs.....	16
4.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes.....	16
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	16
4.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	16
4.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden.....	17
4.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen.....	17
5	Inhalte der Planänderung	17
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	18

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.
Planerfordernis	Die Flächen bieten sich an, da sie kurzfristig verfügbar sind und nah zur Ortsmitte und zentralen, wichtigen Einrichtungen (Kindergarten, Schulstandort) liegen.
	Derzeit handelt es sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich. Erforderlich ist die Durchführung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan. Zugleich wird der Bebauungsplan Nr. 79 aufgestellt, um das Baurecht für das Gebiet verbindlich vorzubereiten.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes am 03.12.2025 beschlossen.

Verfahren

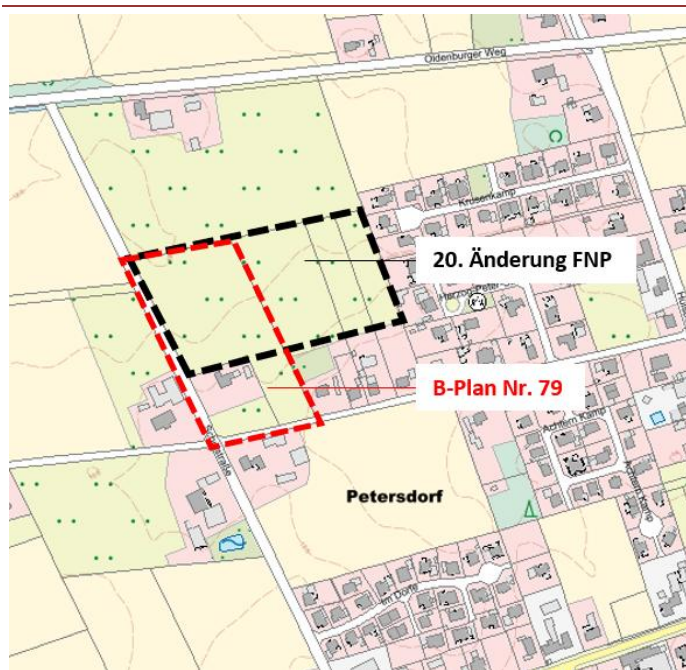
Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“. Der Bebauungsplan umfasst nach derzeitiger Beschlusslage eine etwas abweichende Fläche und bezieht noch eine südliche Fläche an der Kampstraße ein (siehe Abb. unten).

Lage / Größe / Geltungsbereich

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

Er ist insgesamt ca. 30.200 m² groß. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde er in Abwägung aller Belange auf die vorliegende Form und Größe verkleinert vorgesehen.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereiches (und Geltungsbereich des parallel geplanten Bebauungsplanes)



Kartengrundlage: LGLN 2026 mit eigener Ergänzung

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung stehen dem Planziel nicht entgegen. 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

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.

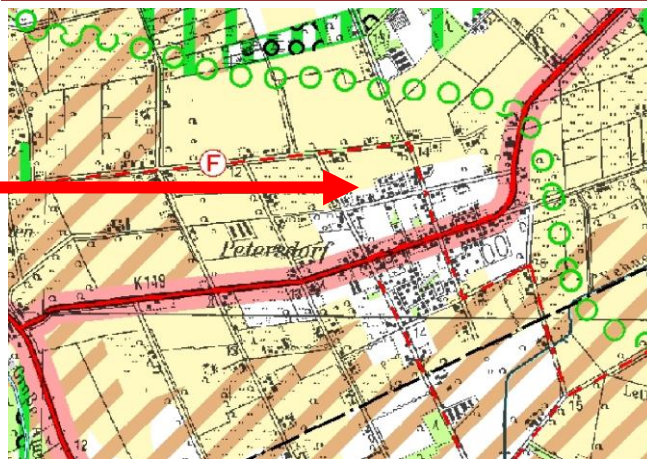
leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden“.

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 angrenzende Flächen an den angrenzenden bebauten Bereichen 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.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg



Quelle: RROP Landkreis Cloppenburg (2005)

Der Geltungsbereich (Lage siehe Pfeil) liegt in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (gelb). Weiter nördlich verläuft ein **überregional bedeutsamer Wanderweg** (rot gestrichelt).

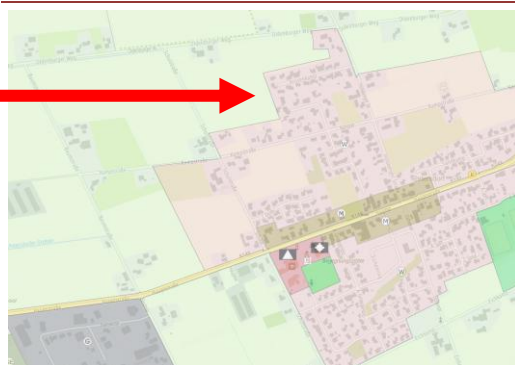
Etwas weiter südöstlich (außerhalb des Änderungsbereiches) liegen zwei sehr kleine Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft (hellgrün).

Das RROP des Landkreises Cloppenburg wird derzeit neu aufgestellt und im Entwurf ist Petersdorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bösel stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar (hellgrün). Sonstige Darstellungen für den Änderungsbereich sind im FNP nicht getroffen.

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bösel



Östlich und südlich grenzen Wohnbauflächen (rot) an den Änderungsbereich.

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Bedarf für die Fläche

Mit der vorgelegten Planung wird eine Eigenentwicklung der Ortschaft Petersdorf angestrebt.

- Petersdorf verfügt über rd. 1.500 Einwohner³*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 Petersdorf⁴. 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 %).⁵
- 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 Wohnbaurfordernissen in den nächsten Jahren. Eine Entwicklung, die die eigenen Entwicklungsmuster des Ortsteiles Petersdorf übersteigt, findet somit nicht statt.
- 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 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.
- 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. Eine kontinuierliche Weiterführung dieses Unterstützungsprinzips durch ein adäquates Flächenangebot ist dabei unabdingbar.

Städtebauliche Eignung der Fläche

Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde Bösel kontinuierlich **in den beiden Siedlungsschwerpunkten Bösel und Petersdorf** 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.

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.

3 Laut Melderegister 2026

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

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

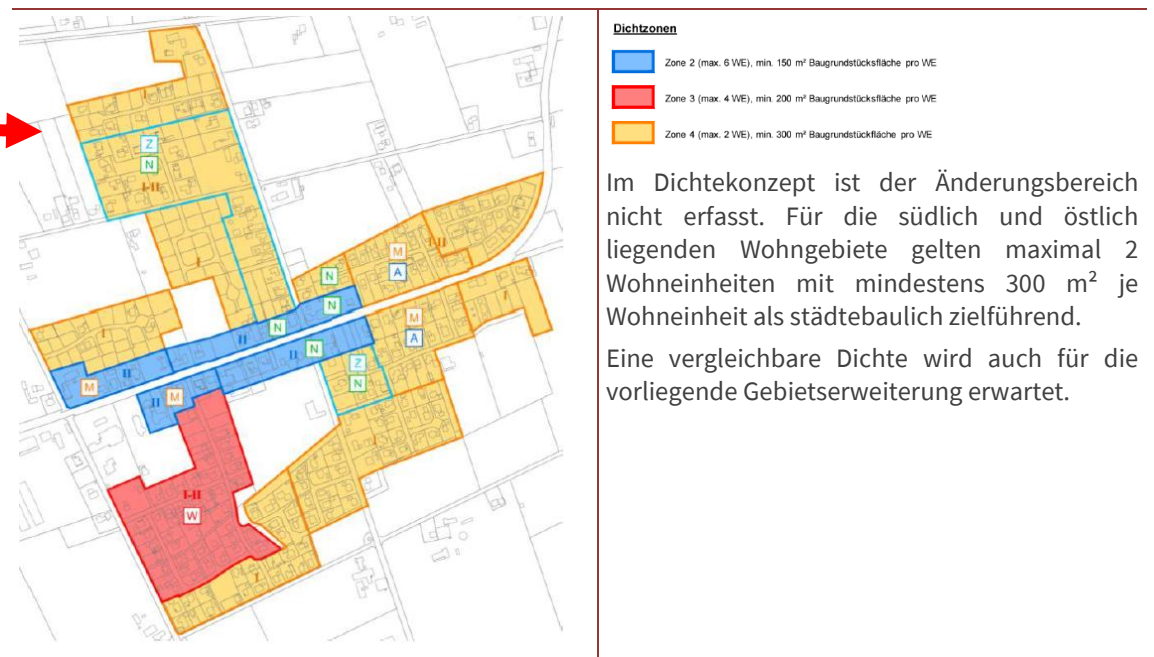
Alternative Bauflächen in direkter Lage am Hauptort Bösel kann die Gemeinde derzeit nur begrenzt bei stetiger Nachfrage bieten. Die vorhandenen Baulücken in der Gemeinde sind nicht geeignet, eine konsequente Umsetzung für den Bedarf zu gewährleisten. Die Verfügbarkeit der Baulücken ist oft nicht gegeben oder es stehen nicht behebbar immissionschutzrechtliche Bedingungen einer Nutzung entgegen. Die Entwicklung eines zusammenhängenden kleinen Areals zur Stützung der Wohnversorgung wird hoch gewichtet.

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 immissionschutzrechtlichen 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.

Dichtekonzept

Die Gemeinde Bösel verfügt über ein **Dichtekonzept⁶ (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. 4 Auszug aus dem Dichtekonzept der Gemeinde Bösel (2021)



Gültiges Baurecht

Die Flächen liegen derzeit planungsrechtlichen Außenbereich.

Benachbarte Pläne

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

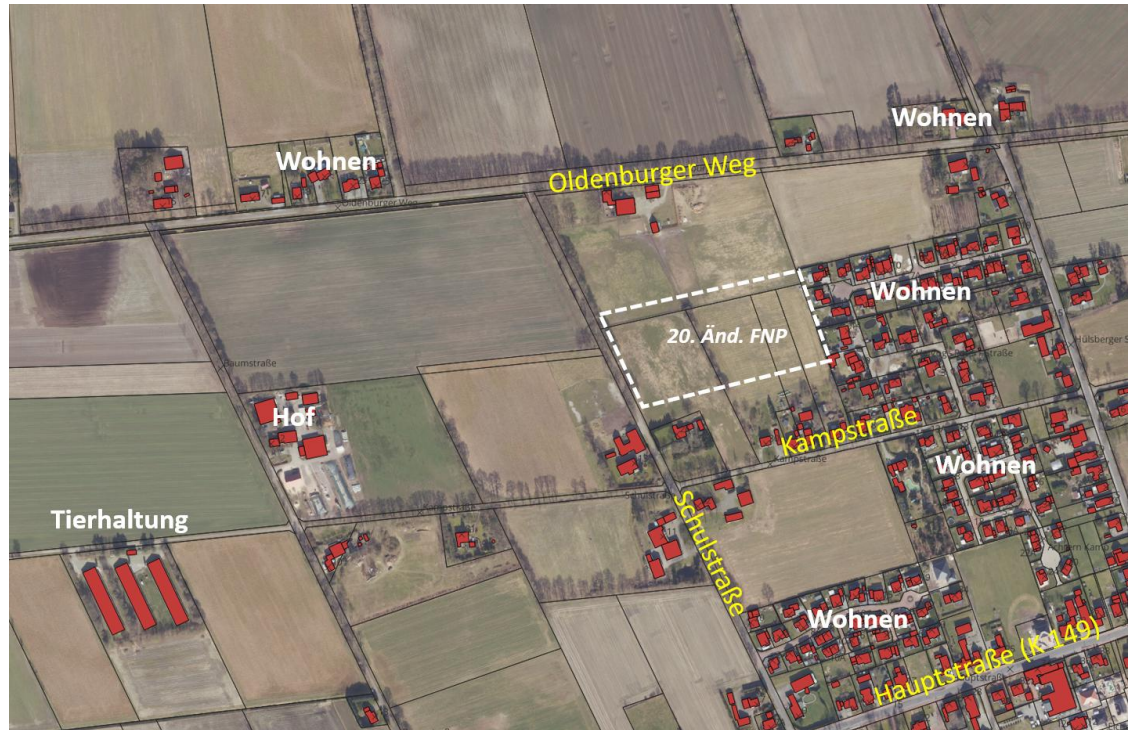
6 Konzept zur Innenentwicklung / Nachverdichtung, Hauptort Bösel, Ortsteil Petersdorf, Erläuterungstext Endfassung, Oktober 2021, erstellt durch Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (NWP), Oldenburg.

3 Bestand / Planziele

Bestand

Der Änderungsbereich ist unbebaut. Es finden sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland).

Abb. 5 Übersicht über die nächstgelegenen Nutzungen

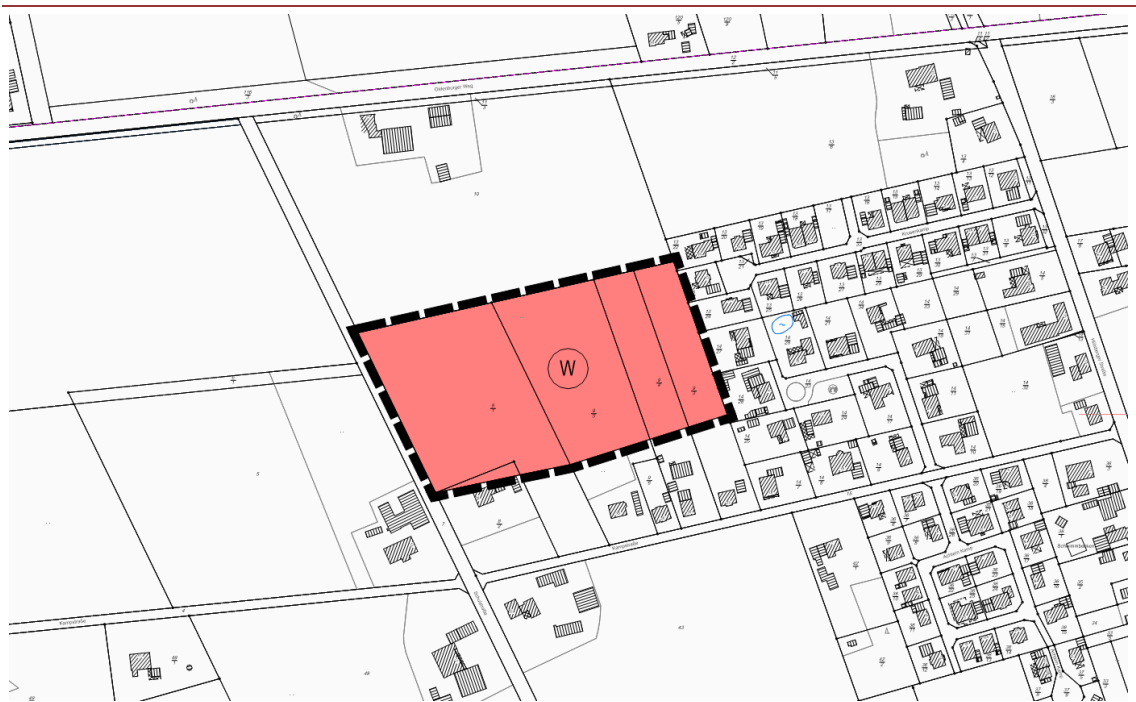


Quelle Luftbild: LGLN 2026

Planziel

Das Planziel besteht aus der Schaffung von weiterem Wohnbauland (W) im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 30.200 m² groß.

Abb. 6 Planziel



Plangrundlage: LGLN 2026 mit eigener Ergänzung

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. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange bei der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 78

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	nicht berührt
§ 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

Von Wohnbauflächen sind keine besonderen oder erheblichen Emissionen für die Umgebung zu erwarten.

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

Es liegt ein Geruchsgutachten des TÜV Nord⁷ vor (siehe Anlage). Bei der Berechnung wurden alle relevanten Tierhaltung im Umkreis von 600 m zum Änderungsbereich berücksichtigt. Es ergeben sich 5 relevante Betriebsstellen. Betrachtet wurde ein mögliches größeres

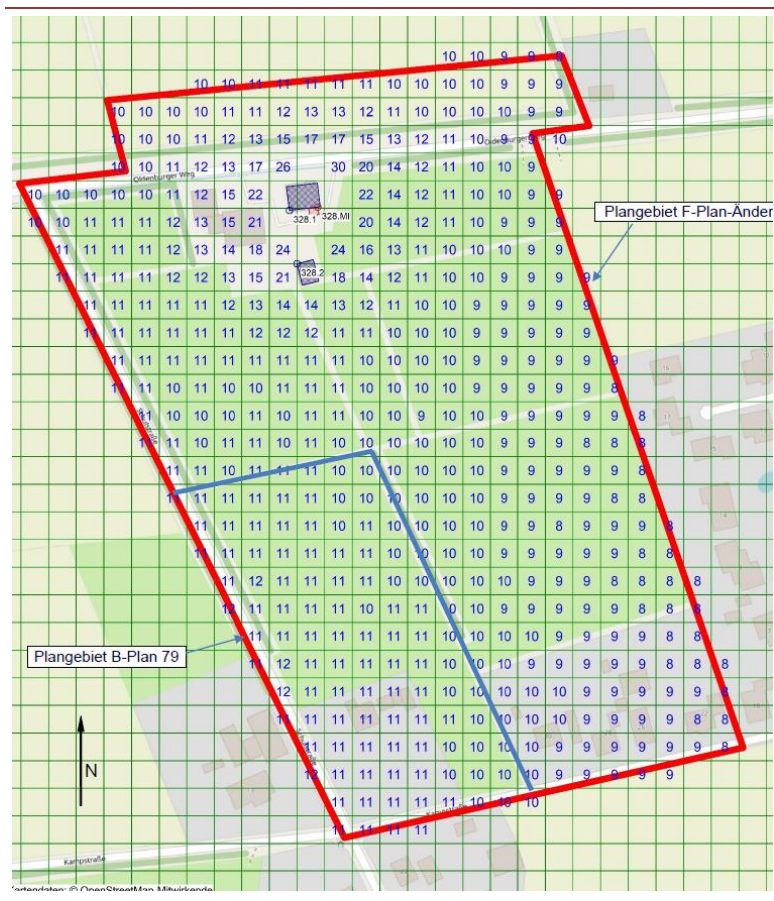
⁷ Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 20. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „nördlich Kampstraße / östlich Schulstraße“ in Petersdorf, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg 11.03.2026

Änderungsgebiet, das jedoch in dieser Ausdehnung für die vorliegenden FNP-Änderung nicht relevant ist.

Da mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen vorbereitet werden, soll/darf im künftigen Wohngebiet der Immissions(grenz-)wert⁸ von 10 % der Jahresstunden (geruchsbelastete Zeit) nicht überschritten werden. Für den Übergangsbereich eines Wohngebietes zum Dorfgebiet bzw. zum Außenbereich können Zwischenwerte⁹ bis zu <15 % der Jahresstunden¹⁰ zur Bewertung der Geruchsimmissionen an Wohnhäusern im Randbereich herangezogen werden.

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird eine belästigungsrelevante Kenngrößen von bis zu 11 % der Jahresstunden im südwestlichen Eckbereich erreicht (siehe nachfolgende Abbildung). Im Norden des Gebietes werden die Werte jedoch deutlich überschritten und es werden Werte von bis zu 30 % der Jahresstunden erreicht.

Abb. 8 Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden¹¹ (nach Anhang 7 der TA Luft)



Die berechneten Werte liegen im südlichen Bereich des Gebietes bei rd. 8 – 11 % der Jahresstunden.

Im Norden des Gebietes werden die Werte jedoch deutlich überschritten (bis zu 30 % der Jahresstunden).

Die Gemeinde erkennt, dass damit derzeit eine Entwicklung als Wohngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung **im nördlichen Bereich** aufgrund der Überschreitungen nicht möglich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt diese Überschreitungen

8 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

9 Nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft

10 Nach dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 des LAI-Unterausschuss Luftqualität /Wirkungsfragen/Verkehr /7

11 Ebenda Seite 18

und nimmt den stark belasteten Bereich im Bereich des *Oldenburger Weges* auch nicht in die Entwicklung.

Wesentlich bei der Abwägung ist, dass **im südlichen Bereich**, der deutlich weniger geruchsbelastet ist, eine Umsetzung als Wohngebiet durchaus möglich ist und die Hofstellen auch nicht in ihrer Entwicklung unzulässig eingeschränkt würden. Das Gutachten zeigt dabei auf, dass alle berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind¹². Damit löst die vorliegende Planung **keine erstlimitierende Einschränkung** für die Betriebe aus.

Altlasten

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

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans soll speziell in Petersdorf eine weitere Wohnbaufläche dargestellt werden. Für die Gemeinde ist es von hoher Bedeutung, das mittel- bis langfristige Entwicklungspotential geeigneter Flächen für Wohnbauvorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern. Sie dokumentiert damit die grundsätzliche Entwicklungsabsicht nachvollziehbar und transparent, auch in Abgrenzung zu anderen Flächennutzungen wie der Landwirtschaft.

Aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage, in der Nähe zum zentralen Bereich von Petersdorf wird das überplante Areal hierfür als geeignet angesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und 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

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen bestünden auch Möglichkeiten, um Nutzungen wie Sportanlagen, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Bildungsangebote usw. innerhalb des Änderungsbereichs unterzubringen. Die Berücksichtigung besonderer kultureller Belange oder von Sport und Freizeit wird im vorliegenden Planfall nicht gesehen.

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 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. Negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen sind nicht zu erwarten, die Belange sind berücksichtigt.

4.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur /
Denkmale

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.

Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine weiteren Vorgaben getroffen werden.

Aufgrund der Randlage des Baugrundstücks sind auch die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Negativen Entwicklungen kann beispielsweise durch die Schaffung / Erhaltung einer Eingrünung gegenüber der offenen Kulturlandschaft entgegengewirkt werden, was jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen ist. Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle unvermeidbare, erheblich negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Archäologische
Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden infolge von Bauarbeiten auf dem Plan enthalten.

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 sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
<p>Tiere (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p> <p>Pflanzen (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Planung bereits die Entwicklung von feuchtem Intensivgrünland (GIF) und etwa zur Hälfte auch feuchtem Extensivgrünland (GEF) vor. Mittig im Gebiet befindet sich eine Strauch-Baum-Hecke (HFM). Auch die <i>Schulstraße</i> wird abschnittsweise randlich von Bäumen (HFB) gesäumt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine kleinteiligen Festsetzungen zum Schutz von wertigen Strukturen getroffen werden. Ebenso werden keine Aussagen über umzusetzende Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen im Gebiet getroffen. Da die bedeutsamen Bereiche (Baumstrukturen) vorwiegend am Rand des Änderungsbereichs sowie in einem mittigen Verlauf liegen, kann angenommen werden, dass ein weitgehender Erhalt dieser hochwertigeren Bereiche möglich ist.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Im Umweltbericht werden bei Bedarf Maßnahmen aufgezeigt, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann, etwa die Baufeldfreimachung außerhalb sensibler Brutzeiten, ökologische Baubegleitung usw.</p> <p>Auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung werden prägende Strukturen (z. B. Altbäume) durch Aufnahme in den Plan dauerhaft gesichert. Wenn Gehölzentfernungen erforderlich werden, sind diese nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis September) auszuführen. Vor der Entfernung von Gehölzen sind diese fachkundig auf mögliche Habitate zu überprüfen.</p> <p>Die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden, wie in fast allen Planvorhaben berührt. Die vorbereitete bauliche Inanspruchnahme kann immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter führen. Eine abschließende Bewertung kann nur im Bebauungsplan erfolgen, ggf. unvermeidliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen.</p>
<p>Fläche § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Fläche des Geltungsbereichs ist insgesamt ca. 30.200 m² groß. Die Planung wirkt sich durch die erstmalige Inanspruchnahme auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff abzumindern.</p> <p>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 in den 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann z. B. die Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades zur Minderung der Eingriffsschwere beitragen.</p> <p>Die übergeordneten Planungsziele der Gemeinde werden im Planfall den ermöglichten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vorangestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Abminderung</p>

	der Eingriffsschwere getroffen werden können. Ggf. verbleibenden Beeinträchtigungen wird mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt.
Wasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Es ist davon auszugehen, dass in Folge baulicher Nutzungen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelungen auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Das Areal ist geeignet, um die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zuzulassen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dies detailliert behandelt und festgesetzt.
Luft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB Klima § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Etwa über die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen abmindern. Festsetzungen zu Gebäudeformen und deren Ausrichtung können z. B. die Nutzung erneuerbarer Energien begünstigen, was sich auf übergeordneter Ebene positiv auf die Belange von Luft und Klima auswirken kann. Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. 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. Überörtlich bedeutsame Frischluftschneisen oder ähnliche Flächen werden nicht überplant, weshalb die verbleibenden Beeinträchtigungen in der Abwägung hinter dem Planziel zurückgestellt werden.
Landschaft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Der Änderungsbereich liegt randlich im Bereich der Friesoyther und Garreler Talsandplatten. Etwas weiter nordöstlich schließt die Landschaftseinheit der Küstenkanalmoore an. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg ¹³ 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 Änderungsbereichs ist der Eingriff bezogen auf das Schutzgut weitgehend minimiert.

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. Auf Ebene der parallelen, verbindlichen Bauleitplanung ist in Kenntnis der genauen Vorhaben zu prüfen, ob Minderungsmaßnahmen erforderlich sind und festgesetzt werden können, oder ob z. B. durch die Anordnung von Nutzungen zueinander oder veränderte äußere Umstände sichergestellt werden kann, dass es nicht zu erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den

	Menschen kommt. Im Flächennutzungsplan können hierzu keine Regelungen und Festsetzungen getroffen werden. Es wird auf die in Kapitel 4.1 vorgenommenen Abwägungen verwiesen.
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	Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Steuerungsmöglichkeiten bietet die nachgelagerte, verbindliche Bauleitplanung.
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	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen von Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB	Keine.
Risiko für Unfälle / Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	Nicht relevant.
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	Durch die Änderung wird Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die nachfolgende verbindliche Planungsstufe entsteht ein erheblicher Eingriff, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes und/oder Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden muss.

4.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Im Flächennutzungsplan können keine gesonderten Festsetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel getroffen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob hierzu Festsetzungen erforderlich sind. Jede neue Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen ist als klimawirksam anzusehen, es bestehen in der Regel aber auch Möglichkeiten, die bei der Entwicklung von Flächen zu erwartenden Auswirkungen mittels geeigneter Maßnahmen abzumindern.

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	Das Plangebiet setzt eine Wohnbaufläche fest. Die Ansiedlung von wirtschaftlichen Unternehmungen (z.B. Läden zur Eigenversorgung) und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet ist damit aber in dieser Lage in aller Regel nicht verbunden.
Land- / Forstwirtschaft § 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 einer Wohnbaufläche grundsätzlich vereinbar ist mit den Belangen der vorhandenen Hofstellen. Deren Entwicklung wird wesentlich durch bereits vorhandene umliegende Wohnhäuser begrenzt und nicht durch die Neuplanung der Gemeinde. Eine Vereinbarkeit der Belange ist somit gegeben.</p> <p>Der Änderungsbereich weist eine Größe von rd. 30.200 m² auf, die derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche perspektivisch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die negativen Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft durch den Flächenverlust 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> <p>Die Planung berührt keine Waldflächen.</p>
Post / Telekommunikation § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB	Nicht betroffen.
Infrastruktur / Versorgung § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann in aller Regel durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Infolge der Größe des Änderungsbereiches werden keine erkennbaren infrastrukturellen Erfordernisse in der Gemeinde neu ausgelöst.
Rohstoffvorkommen § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB	Keine.
Bergbau	Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „ Bergwerkfeldes Oldenburg “ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Ebenso ist ein Hinweis auf das Erlaubnisfeld Bethermoor aufgenommen worden. Die Berechtigungen und Erlaubnisse sind extrem großflächig. Die Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

4.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die gemeindliche *Schulstraße*, die *Kampstraße* und den *Oldenburger Weg* erschlossen.

Interne
Erschließung

Für die interne Gebietserschließung sind infolge der Flächengröße auf der nachfolgenden Ebene interne Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

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

Rüstungs-
altlasten

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde in diesem Bereich vor. 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. Eine vorsorgliche Luftbildauswertung im Rahmen der 20. Änderung des FNP wird daher nicht durchgeführt. Auf Vorhabenebene sollte eine flächengenaue Prüfung erfolgen.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Aussagen des **Dichtekonzeptes** der Gemeinde Bösel können in nachfolgenden Planstufen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 2).

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.

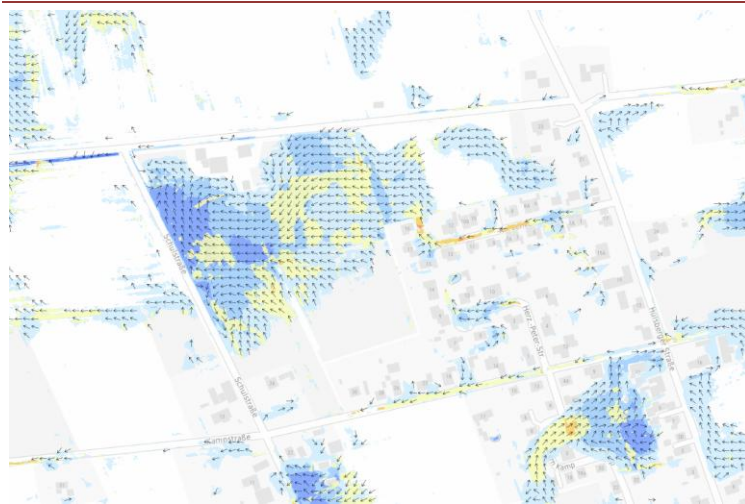
Oberflächen-
entwässerung

In benachbarten Gebieten wird das anfallende unbelastete Regenwasser versickert. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist auch für den vorliegenden Änderungsbereich perspektivisch von einer Versickerung auszugehen. Nähere Überprüfungen trifft die verbindliche Bauleitplanung.

Starkregen

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt im Plangebiet im Falle extremer Niederschlagsereignisse insbesondere im nördlichen Bereich mögliche Überflutungen (ca. 30-50 cm) dar. Der Änderungsbereich dient nach Kartenlage im Falle von Starkregenereignissen 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. Die spezifischen Gefahren im Falle von Starkregenereignissen sind in nachfolgenden Planstufen zu beachten und zu lösen.

Abb. 9 Auszug aus der Starkregenkarte der Gemeinde Bösel für das Plangebiet



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2026, Hinweiskarten Starkregener-
eignisse

Bei Bedarf werden in der
begleitend erstellten verbind-
lichen Bauleitplanung bezogen
auf die jeweiligen Flächen
weitere Regelungen zum
Umgang mit Starkregen-
ereignisse getroffen.

4.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Belange sind infolge der Gebietsgröße und der Lage am Siedlungsrand nicht berührt.

5 Inhalte der Planänderung

Dargestellt wird eine **Wohnbaufläche (W)**.

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.

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.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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. m ²
	Wohnbaufläche	29.700 m ²

Verfahren / zeitlicher Überblick	Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	03.12.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	28.04.2026 – 22.05.2026	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	28.04.2026 – 22.05.2026	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
		Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
		Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
		Feststellungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

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	Bürgermeister
