

Gemeinde Bösel

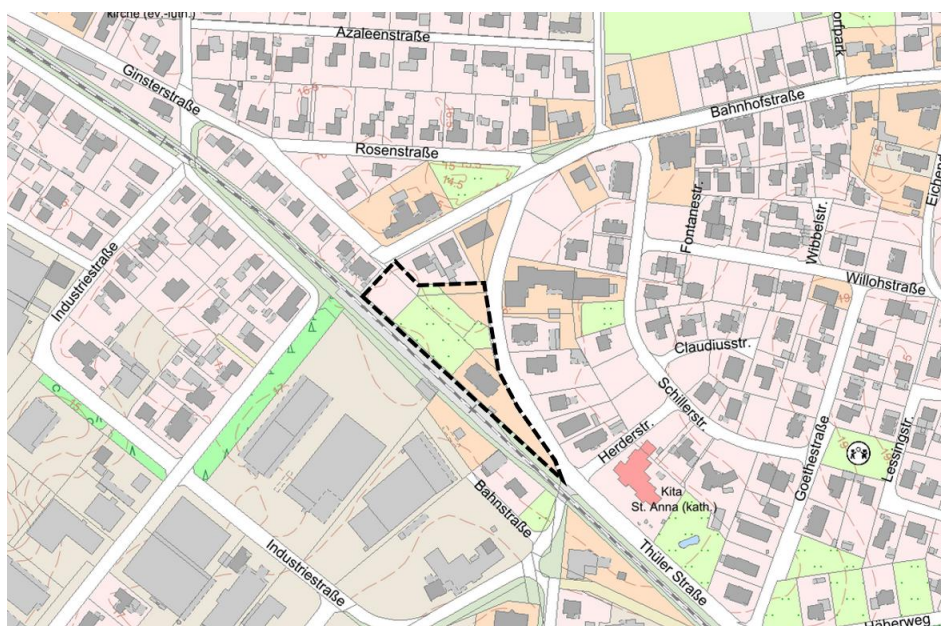
Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 78 „Am Bahnhof“

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)



Bildquelle: LGLN 2024

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

Entwurf

Stand 12/2025

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	8
4	Abwägung der berührten Belange	8
4.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
4.3	Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung.....	10
4.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen.....	11
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.....	13
4.9	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft.....	13
4.10	Belange des Verkehrs.....	15
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 Neuaufstellung	18
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Flächennutzung / städtebauliche Regelungen	18
5.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	20
5.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	21
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	23

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass	Planungsanlass ist, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet nicht den Aussagen des Dichtekonzeptes der Gemeinde entsprechen. Es handelt sich um wertvolle unbebaute Flächen in innerörtlicher Lage, die nun gemäß den Aussagen des Dichtekonzeptes insbesondere für Mehrparteienhäuser entwickelt werden sollen.
Ziel	Die Gemeinde will aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum in Bösel deshalb Mehrparteienbauten stützen. Die Schaffung von solchem Wohnraum in zentraler Lage wird daher begrüßt. Die Umsetzung von entsprechenden größeren Bauvorhaben auf der Fläche soll möglich sein.
Planerfordernis	Das geltende Baurecht lässt derzeit im Plangebiet teilweise nur eingeschossige Bauten zu, teilweise sind die Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt. Entsprechend dem Dichtekonzept der Gemeinde ist jedoch eine höhere Ausnutzung auf der Fläche wünschenswert. Der gesamte bestehende Bebauungsplan Nr. 47 soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 und einer vollständigen Überplanung an diese neuen Erfordernisse angepasst werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde zunächst für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Bahnhof“ am 25.06.2025 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel gefasst. Da es sich im Ergebnis aber um die vollständige Überplanung des bestehenden Planes Nr. 47 handelt, wird nunmehr eine Neuaufstellung des Planes mit der Nummer 78 „Bahnhofstraße“ vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rahmen des Entwurfsbeschlusses diesbezüglich aktualisiert.

Verfahren

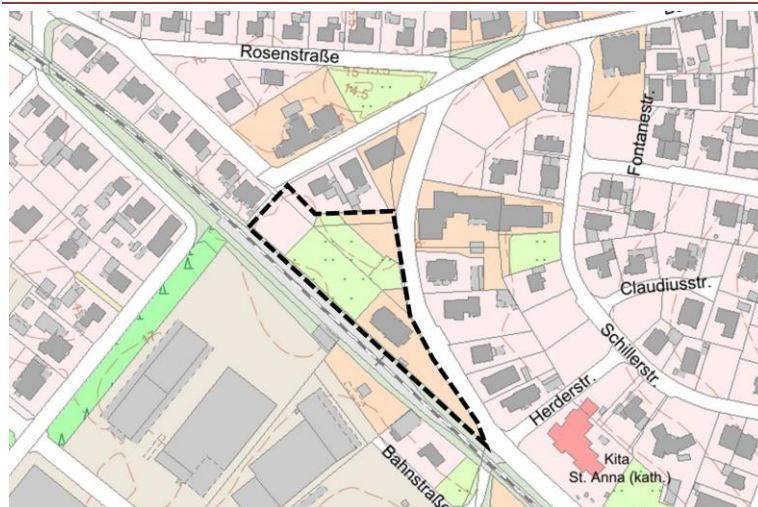
Die Neuaufstellung des Planes erfolgt im **Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt. Das Plangebiet weist deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche auf und das Ziel ist eine innerörtliche Nachverdichtung. Besondere überörtlich bedeutsame Schutzgüter sind nicht durch die Planung betroffen (§ 13 a Abs. 1 BauGB). Die Erstellung eines Umweltberichtes ist im vorliegenden Verfahren bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Lage / Größe / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der *Thüler Straße* und nordöstlich der Bahngleise. Es ist ca. 6.530 m² groß.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt. Es handelt sich um eine Neuaufstellung, denn der bisherige Geltungsbereich des Planes Nr. 47 wird vollständig überplant.

Abb. 1 Geltungsbereich / betroffene Grundstücke



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigener Ergänzung



Kartengrundlage: Grundviewer 2025

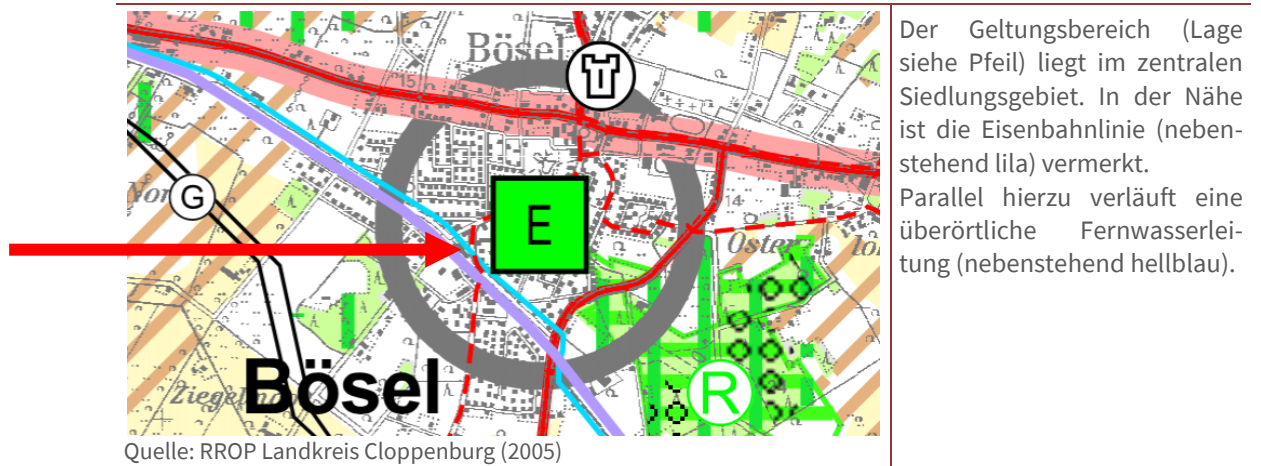
Gemarkung Bösel, Flur 23:

- 341/53 (840 m²),
- 341/41 (234 m²),
- 341/13 (416 m²),
- 341/54 (1.657 m²),
- 341/36 (1.122 m²),
- 341/37 (330 m²)
- 341/50 (120 m²)
- 341/52 (1.808 m²).

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.

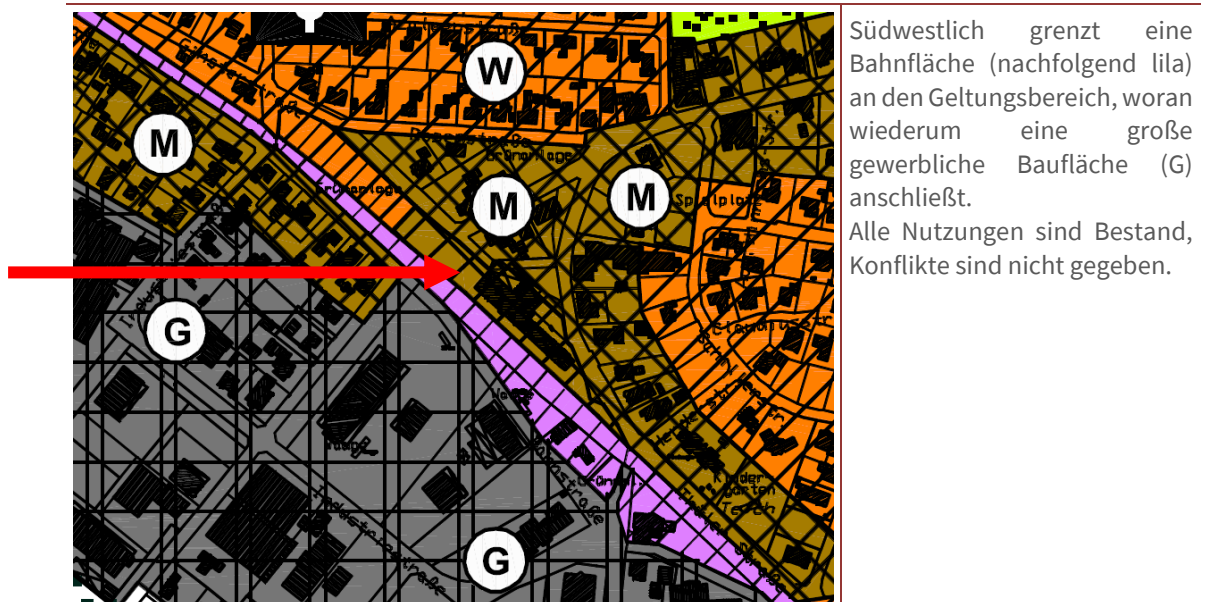
Kreis (RROP) Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Übergeordnete Planziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

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



Gemeinde (FNP) Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bösel stellt das Plangebiet in Übereinstimmung mit dem konkreten Planziel als gemischte Baufläche (M) dar. Auch der direkt angrenzende Bereich weist dieses Planziel auf. Sonstige Darstellungen für den Geltungsbereich sind im FNP nicht getroffen.

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



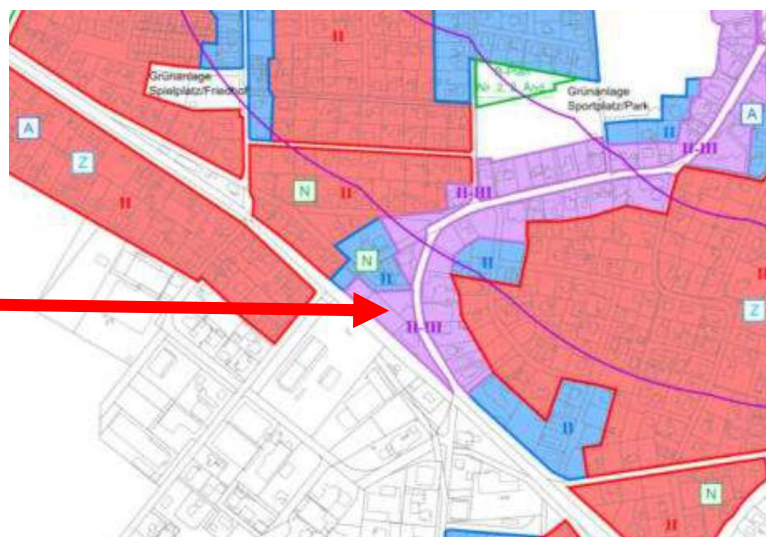
1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022

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

Dichtekonzept

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

Abb. 4 Auszug aus dem Dichtekonzept der Gemeinde Bösel (2021)



Der Geltungsbereich ist wesentlich der Zone II-III (lila) zugeordnet. Nur ein kleiner nordwestlicher Bereich befindet sich in der Zone II (blau).

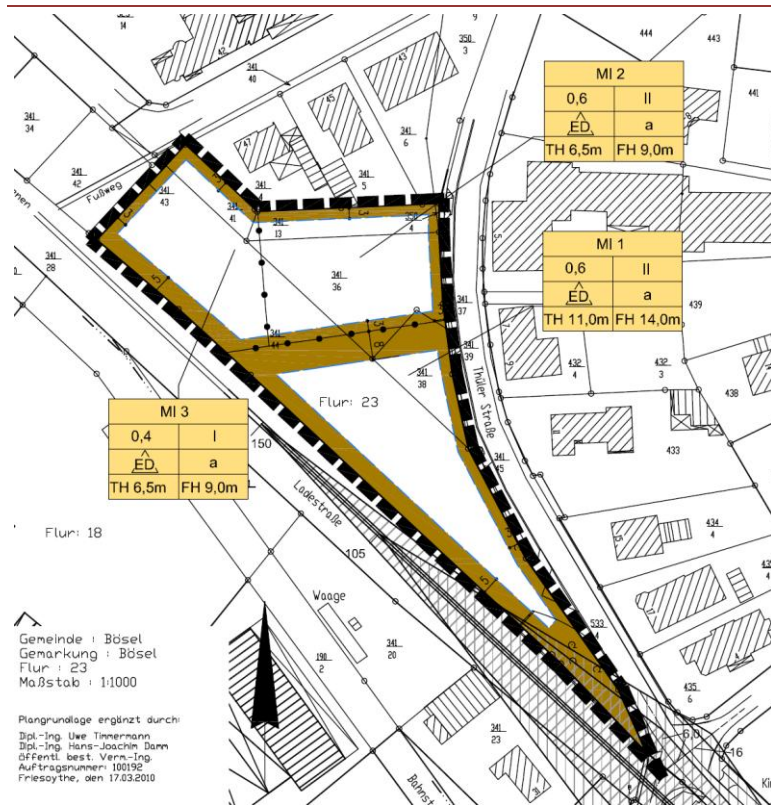
Im Dichtekonzept ist der Geltungsbereich im Wesentlichen mit einer Verdichtung von **zwingend zwei bis drei Geschossen** vorgesehen worden (zwingend II, max. III). Es ist in der gesamten lila Zone auch **keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** pro Gebäude im Dichtekonzept vorgesehen.

Nur in einem kleinen nordwestlichen Bereich ist ein Grundstück (Flurstück Nr. 341/13) mit einer Größe von rd. 416 m² im Dichtekonzept der blauen Zone zugeordnet. Eine eigenständige Entwicklung kann auf dieser Fläche infolge des sehr schmalen Grundstückszuschnittes (ca. 8 m Breite) nicht erfolgen. Es handelt sich derzeit um eine unbebaute Fläche, die plausibel im Rahmen der Neuaufstellung nun auch der lila Zone zugeordnet wird, um die Verwertbarkeit weiterhin sicherzustellen.

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

Gültiges
Baurecht

Abb. 5 Auszug aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 47 „Am Bahnhof“ (2011)



Derzeit sind im Geltungsbereich festgesetzt: **Mischgebiete (MI)** mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (**GRZ**) von **0,4 bis 0,6**, unterschiedlichen **Geschosigkeiten von maximal I bis II** sowie unterschiedlichen **maximalen Traufhöhen (TH)** von **6,5 m** und **11 m** und entsprechend unterschiedlichen **Firsthöhen (FH)** von **maximal 9,0 m** und **maximal 14 m**.

Einheitlich geregelt ist die Zulässigkeit von **Einzel- oder Doppelhäusern (ED)** in **abweichender Bauweise (a)**. Dabei ist im MI 2 und 3 in Wohngebäuden jeweils **2 Wohneinheiten** zulässig.

Die **Baugrenzen** verlaufen entlang der Bahnflächen in einem Abstand von 5 m. Gegenüber den Straßenverkehrsflächen oder sonstigen privaten Flächen verlaufen sie im Abstand von 3 m. Nachrichtlich vermerkt ist ein **Sichtdreieck** im Kreuzungsbereich zu Bahnlinie, das die Freihaltung eines Sichtbereiches bis zu 150 m entlang der Bahnstrecke vorsieht.

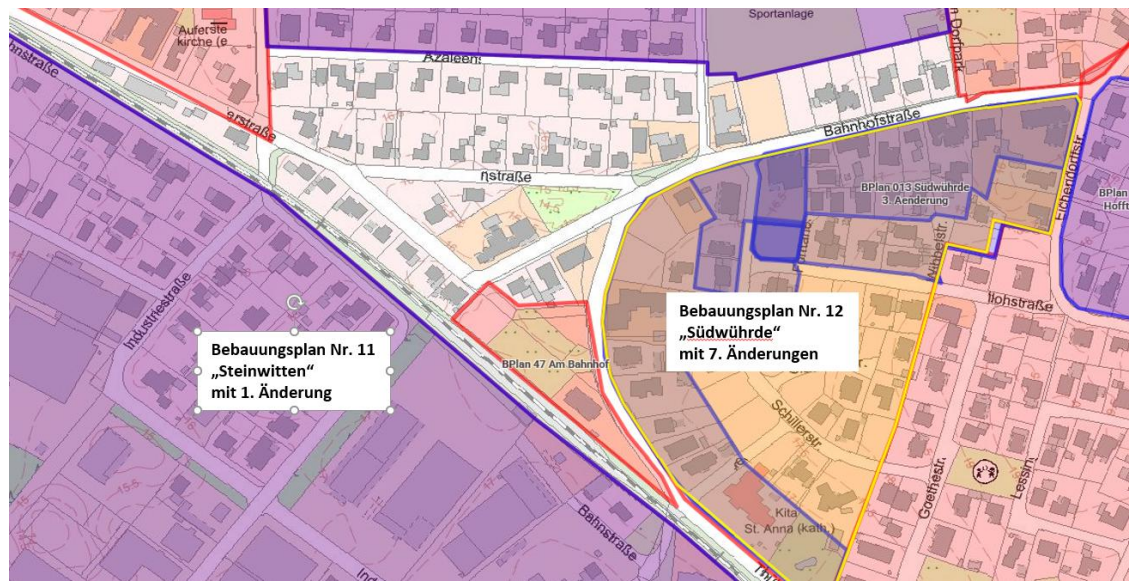
Als **örtliche Bauvorschrift** ist im gesamten Geltungsbereich seit 2011 bestimmt, dass nur bestimmte **Dachformen** (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 18° bis 50 °) zulässig sind.

Die oben genannten Festsetzungen des Planes werden entsprechend dem aktuellen Planziel in Teilen mit der vorliegenden Neuaufstellung des Planes angepasst (siehe zur Erläuterung der Festsetzungen Kapitel 5).

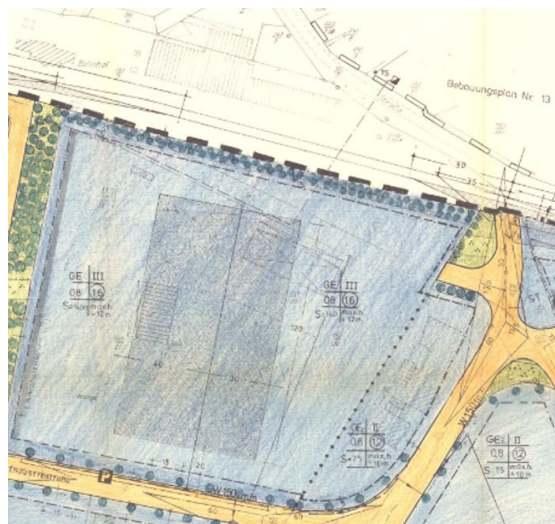
Im direkten Umgebungsbereich des Änderungsgebietes finden sich zwei Bebauungspläne. Die dort getroffenen Regelungen werden im Rahmen der Abwägung zu den beachtlichen Belangen berücksichtigt. Die Neuaufstellung des Planes steht den Regelungen benachbarter Pläne insgesamt nicht entgegen.

Benachbarte
Bebauungs-
pläne

Abb. 6 Angrenzende Bebauungspläne

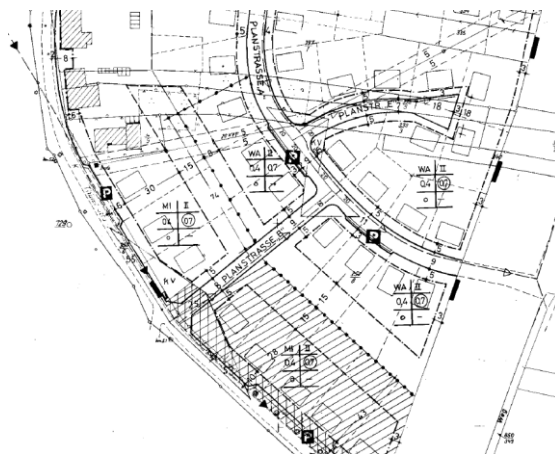


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Steinwitten“ (1985) mit einer 1. Änderung



Südlich der Bahngleise ist ein Gewerbegebiet (GE) in maximal dreigeschossiger Bauweise mit einer maximalen 80 %-igen Versiegelungsrate (GRZ 0,8) und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,6 bei einer maximal möglichen III-geschossigen Bauweise festgesetzt. Zur Bahnstrecke hin ist ein breiterer Pflanzstreifen vorgesehen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Südwürde“ (1976) mit insgesamt 7. Änderungen



Festgesetzt nördlich der *Thüler Straße* sind Mischgebiete in maximal zweigeschossiger Bauweise. Die maximale Versiegelungsrate liegt bei 40 % (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl bei maximal 0,7 in offener Bauweise.

3 Bestand / Planziele

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit noch weitgehend unbebaut. Südöstlich im Gebiet befindet sich ein Neubau, in dem sich ein Web-Design-Büro befindet. Die sonstige Fläche besteht aus Scherrasen. Im Gebiet befindet sich an der *Thüler Straße* auch eine größere befestigte Parkplatzfläche. Direkt angrenzend verlaufen die Gleise der Bahnanlage.

In früheren Jahren war der Bereich Standort eines Landhandelsbetriebes, der mittlerweile beseitigt wurde.

Abb. 7 Übersicht über die Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2025

Planziel

Die Gemeinde Bösel begrüßt die Schaffung von Mehrparteienhäusern, denn solche Investitionen sind ein wichtiger Baustein zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfs der Gemeinde.

Im gültigen Baurecht sind allerdings auf dem nordwestlichsten Bereich der Fläche nur eingeschossige Gebäude zulässig. Pro Wohngebäude sind zudem nur zwei Wohnungen erlaubt (bzw. pro Doppelhaushälfte eine Wohnung). Direkt angrenzend finden sich bereits zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und auch nördlich der *Thüler Straße* hat sich in jüngster Zeit ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss etabliert. Auch im Plangebiet selbst ist in Ausnutzung der dortigen Festsetzungen ein dreigeschossiger Bürobau entstanden.

Auch das Dichtekonzept der Gemeinde Bösel sieht für den gesamten Planungsraum eine zwingende Zwei- bis Dreigeschossigkeit vor. Zur effizienten Siedlungsentwicklung und zur weiteren Deckung des Wohnraumbedarfs ändert die Gemeinde Bösel deshalb den Plan und lässt im gesamten Geltungsbereich eine verbesserte und einheitliche bauliche Ausnutzung zu. Damit werden die baurechtlichen Festsetzungen im Plangebiet vereinheitlicht. Die bisher bestehende Gebietsgliederung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten entfällt.

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. 8 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

Es besteht bereits Baurecht im gesamten Geltungsbereich, das nun hinsichtlich der für zielführend erachteten Verdichtung modifiziert wird. Die grundlegende Nutzungsstruktur als Mischgebiet wird nicht verändert.

Emissionen – Gewerbelärm

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes war im Geltungsbereich mit keinen erheblichen und planungsrelevanten Immissionen aus Verkehr oder Gewerbe zu rechnen. Auch aktuell gibt es keine Hinweise auf erhebliche oder wesentliche Nutzungskonflikte zwischen den Gebieten. Die städtebauliche Ausweisung eines Mischgebietes wird im Gegenüber zu der gewerblichen Nutzung städtebaulich weiterhin für zielführend gehalten.

Infolge der Planänderung wurde ein Lärmschutzgutachten⁴ neu beauftragt. Für das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Steinwitten) wurden in dortigen textlichen Festsetzungen keine Emissionskontingente vorgegeben, insofern wurden vom Gutachter die jeweiligen gebietstypischen Kontingente bei der Berechnung einer Vorbelastung berücksichtigt.

4 Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Bahnhof“ der Gemeinde Bösel, Projekt Nr. 25 10 3181, erstellt durch Büro für Lärmschutz, Dipl. Ing Jacobs, Papenburg 22.10.2025.

Für das gegenüberliegende Mischgebiet werden entsprechend den Ergebnissen die zulässigen Orientierungswerte (60 dB(A) tagsüber 6h - 22h / 45 dB(A) nachts 22h - 6h) eingehalten und es ist kein passiver Lärmschutz an den Gebäuden erforderlich. Es sind nur die normalen Anforderungen zu berücksichtigen, die etwa dem Lärmpegelbereich I entsprechen würden. Da dieser Schutz vor Lärm bereits durch die üblichen Fenster und Außenbauteile infolge der erforderlichen Wärmeplanungen bei Neubauten erreicht wird, wird von einer Festsetzung im Plan abgesehen.

Bei Umsetzung von Vorhaben kann darauf geachtet werden, dass z.B. bei der Anordnung von schutzbedürftigen Zimmern auf der lärmabgewandten Nordostseite zusätzlich bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden können. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Emissionen
Bahn

Entsprechend einer im Zuge der früheren Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme der Friesoyther Eisenbahn Gesellschaft (F.E.G) wurde in der Ursprungsplanung bereits darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Anwohner durch den Eisenbahnverkehr aufgrund einer nach der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung vorgeschriebenen Signalgebung zu jeder Tages- (und Nacht-) Zeit an allen Wochentagen mit Pfeifsignalen sowie mit Brems- und Anfahrgeräuschen rechnen müssen.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten zeigt auf, dass bei den zu veranschlagenden 5 Zugfahrten mit Tempo 30 km/h am Tag auf der benachbarten Schiene die Orientierungswerte für ein Mischgebiet ebenfalls eingehalten sind. Es entsteht kein weiterführendes Regelungserfordernis.

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Gebiet wurde früher von einem Landhandel genutzt. Über Einträge in den Boden z.B. durch Lagerungen von Düngemittel u.ä. ist nichts bekannt. 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 Neuaufstellung ermöglicht die Umsetzung von Mehrparteienhäusern und berücksichtigt somit in besonderem Maß die Belange der Wohnbedürfnisse. Übereinstimmend mit dem gemeindlichen Dichtekonzept (siehe Kapitel 2) ist für das in der Zone 1 des Dichtekonzeptes liegende Plangebiet zukünftig **keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** mehr vorgesehen.

4.3 **Belange der sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung**

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Im Rahmen einer Mischgebietsnutzung ist die Umsetzung von sozialen und kulturellen Einrichtungen nicht ausgeschlossen. Die Belange sind berücksichtigt.

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die Planung stellt die Umsetzung des vorhandenen Dichtekonzeptes der Gemeinde dar. Im Dichtekonzept werden die Möglichkeiten für mehr zentrale Wohnbauvorhaben dargelegt, die in ihrer Gesamtheit auf die gesamte Ortskernlage abgestimmt sind.

Im Rahmen einer Mischgebietsnutzung ist die Umsetzung von Versorgungsbetrieben oder Einzelhandelsgeschäften unter der Schwelle zur Großflächigkeit möglich. Zentrale Versorgungsbereich werden infolge der Gebietsgröße nicht beeinträchtigt.

4.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Ortsbild /
Baukultur

Es bestehen weiterhin keine besonderen oder geschützten Strukturen im Umfeld. Die geplanten Festsetzungen tragen weiterhin zu einem geordneten Siedlungsbild bei. Durch die Planänderung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die leichte Erhöhung der Geschossigkeit (zwingend zweigeschossig) wirkt sich angesichts des umgebenden Baubestandes nicht dominant aus.

Denkmale

Denkmale existieren nicht im näheren Umfeld.

Archäologische
Denkmalpflege

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

Ein eigenständiger Umweltbericht ist infolge des Verfahrens (§ 13 a BauGB) nicht erforderlich. Nachfolgend erfolgt eine Abwägung zu den ggf. betroffenen Umweltgütern.

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Tiere (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsgebiet. Die Fläche besteht außerhalb des bereits bebauten Bereiches aus Scherrasen und einer gepflasterten Parkplatzfläche. Die Fläche hat keine erhebliche Bedeutung für die Tier- oder Pflanzenwelt. Auch Abrisse von Gebäuden oder die Fällung von Bäumen, die ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten (z.B. Beseitigung von Fledermausquartieren) sind nicht zu erwarten.
Pflanzen (Artenschutz) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	

	<p>Blick auf das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten</p>  <p>Quelle: © Aufgenommen: Juli 2022 © 2025 Google Deutschland Bedingungen Datenschutz</p>
<p>Fläche § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Die Fläche des Geltungsbereichs ist insgesamt 6.530 m² groß. Es besteht bereits Baurecht. Die Verdichtung ermöglicht eine effiziente Bauentwicklung im Siedlungsbestand und verhindert damit die Inanspruchnahme neuer Flächen. Das Schutzgut Fläche wird durch die Verdichtung geschont und nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Boden § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Auch das Schutzgut Boden wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche war bereits in früheren Jahren versiegelt und bebaut. Auch aktuell besteht Baurecht auf der Fläche.</p>
<p>Wasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen.</p>
<p>Luft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen.</p>
<p>Klima § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen.</p>
<p>Landschaft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der innerörtlichen Lage.</p>
<p>Mensch § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Siehe hierzu die Abwägung in Kapitel 4.1.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen.</p>

<p>Sonstige Umweltbelange</p>	<p>Auswirkung der Planänderung / Abwägung</p>
<p>Wechselwirkungen von Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB</p>	<p>Keine.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB</p>	<p>Nicht relevant.</p>
<p>Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB</p>	<p>Entsprechend der Bestimmungen des § 32 a NBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zusätzliche Regelungen zur Nutzung der Solarenergie müssen auf Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Es ist sichergestellt, dass ein substantieller Teil der entstehenden Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt wird. Es werden auch keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen.</p>

	Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.
Erhaltung Luftqualität § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	Nicht betroffen.
Risiko für Unfälle und 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 windhöflichen Bereiche, keine besonderen Hitzebereiche).
Eingesetzte Stoffe und Techniken § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - hh	Nicht relevant.
Maßnahme zur Vermeidung § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c	Es besteht Baurecht auf der Fläche. Durch die Änderung wird kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Auch entsprechend der Gesetzeslage entsteht kein Kompensationserfordernis.

4.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

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

Im Neubaustandard ist vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe sowie vom Entstehen energieeffizienter, moderner Gebäude auszugehen, die wiederum positiv vor dem Hintergrund des Klimawandels zu werten sind.

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

Eigentümer-
interessen

Durch die Plan-Neuaufstellung werden die bisherigen baurechtlichen Regelungen in neue Regelungen entsprechend den Zielen des Dichtekonzeptes der Gemeinde Bösel überführt und vereinheitlicht (siehe auch Kapitel 5). Gemessen am bisherigen Baurecht verbessern sich damit einheitlich die Baumöglichkeiten im Plangebiet, so entstehen den Flächeneigentümern keine Nachteile. Die vorhandene Bestandsbebauung entspricht ebenfalls diesen neuen baurechtlichen Regelungen und ist somit ebenfalls nicht berührt.

Weitere Belange

Belange ...	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Wirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB	Neubauten können die örtliche Bauwirtschaft und das Handwerk stärken.
Land- und Forstwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB	Nicht betroffen.
Erhaltung von Arbeitsplätzen § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB	Das Plangebiet setzt Mischgebiete fest, womit sich bei Bedarf auch in zentraler Lage Betriebe oder Geschäfte mit Arbeitsplätzen etablieren können.
Post- und Telekommunikationswesen § 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB	Nicht betroffen.
Versorgung / Infrastruktur § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB	<p>Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). • Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. 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. Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Der Belang wird in der weiteren Vorhabenplanung bis zur Genehmigungsplanung berücksichtigt. Dabei wird abschließend geprüft, ob ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind, oder im Zuge des Bauvorhabens neue Entnahmestellen (z. B. über die Trinkwasserversorgung, oder mittels Löschwasserbrunnen oder Behältern) vorgesehen werden. • Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE. Für die ggf. erforderliche Einspeisung von elektrischer Energie aus Dachflächenphotovoltaik, die im Zuge gewerbliche Bauvorhaben gemäß den Bestimmungen des § 32 a NBauO umzusetzen sind, müssen Vorhabenträger zu gegebener Zeit eine direkte Abstimmung mit dem Netzbetreiber suchen, um die verfügbaren Kapazitäten und eventuell erforderliche Maßnahmen zu erörtern. • Eine Gasversorgung ist nicht mehr die Regelversorgung und muss ggf. bedarfsweise geklärt werden. • Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht. • Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Planungsrechtlich besteht kein gesonderter Regelungsbedarf.

	<ul style="list-style-type: none"> • Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über einen Schmutzwasserkanal. Es ist von ausreichend Kapazitäten der nachgelagerten Einrichtungen (Kläranlage) bei Umsetzung des Dichtekonzeptes auszugehen. • Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.13 „Belange der Wasserwirtschaft“ verwiesen. • Entlang der westlichen Grenz (Bahngebiet) ist im RROP der Verlauf einer Fernwasserleitung verzeichnet. Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt. <p>Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung und bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden</p>
<p>Sicherung von Rohstoffvorkommen § 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB</p>	<p>Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte mit den Planzielen zu erwarten. Ebenso ist ein Hinweis auf das Erlaubnisfeld Bethermoor aufgenommen worden.</p> <p>Die Berechtigungen und Erlaubnisse sind extrem großflächig. Die Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p>

4.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgefüge. Eine Anbindung erfolgt über die *Thüler Straße* und im nordwestlichen Bereich über die *Bahnhofstraße*. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr ist auf Grund der geringen Zahl der Baugrundstücke (ca. 5) trotz der z.T. mehrgeschossigen Bauweise und der damit zu erwartenden Anzahl von mehreren Wohneinheiten noch problemlos über die vorhandenen Straßen abwickelbar.

Interne
Erschließung

Eine innere Erschließung mittels planungsrechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgefüge und ist damit an alle Versorgungseinrichtungen und den allgemeinen öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

Bahnverkehr

Bereits in 2010 hat die Überprüfung der Ursprungsplanung durch die Bahn (Friesoyther Eisenbahngesellschaft) ergeben, dass alle baurechtlichen Erfordernisse in eisenbahntechnischer Hinsicht eingehalten werden. Es werden weiterhin die vorgeschriebenen Sichtflächen eingehalten (§ 11 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) in Verbindung mit § 8 der Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV-NE).

Die Plan dargestellten schraffierten Sichtflächen sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen weiterhin auf Dauer freizuhalten. Ein Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

4.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde in diesem Bereich vor. Dem Vorhabenträger wird dennoch empfohlen, vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen mittels vorsorglicher Luftbildauswertung oder anderer, geeigneter Erkundungsmaßnahmen zu prüfen, ob Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets bestehen. Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Aussagen des **Dichtekonzeptes** der Gemeinde Bösel sind berücksichtigt (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 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen. Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind damit unberührt und betreffen das Plangebiet nicht.

Oberflächen-
entwässerung

Es existiert ein **Generalentwässerungsplan**. Sowohl in der *Thüler Straße* wie auch in der *Bahnhofstraße* sind Regenwasserkanäle vorhanden, die in entsprechende Regenrückhaltebereiche der Gemeinde münden.

Abb. 9 Auszug aus dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Bösel für das Plangebiet

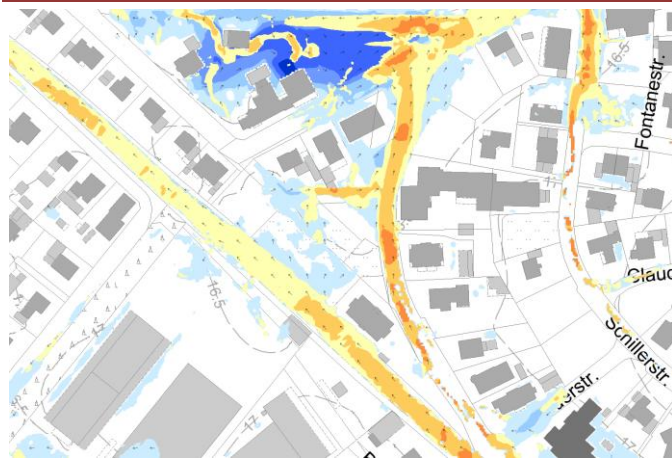


Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht und insoweit ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin an dieses System angeschlossen sind. Die Belange des Schutzgutes Wasser und der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt. Es sind keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

Starkregen

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt im Plangebiet im Falle extremer Niederschlagsereignisse leichte mögliche Überflutungen (ca. 10-15 cm) dar. Das Areal dient nach Kartenlage im Falle von Starkregenereignissen nicht als natürliche Ablauf- oder Sammelfläche von Oberflächenwasser. Bei den geringfügigen Darstellungen auf der Fläche ist davon auszugehen, dass diese möglichen, kleinteiligen Bereiche im Zuge der Herrichtung als Baugrundstücke (Bodenaustausch / Auffüllung als vorbereitende Baumaßnahme) überformt werden. Es sind für das Gelände keine spezifischen Gefahren im Falle von Starkregenereignissen zu erkennen, die einer Inanspruchnahme entgegenstehen. Weitere Sicherungsmaßnahmen können nur von den zukünftigen Grundstückseigentümern selbst in Kenntnis der Grundstückszuschnitte, der vorgesehenen Versiegelung und Bebauung usw. vorgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die größere Fläche (in nachfolgender Abbildung dunkelblau) nördlich der *Bahnhofstraße* als wesentlicher Puffer bei Starkregenereignissen dient. Es sind für das Gelände keine spezifischen Gefahren im Falle von Starkregenereignissen zu erkennen, die einer Inanspruchnahme entgegenstehen.

Abb. 10 Auszug aus der Starkregenkarte der Gemeinde Bösel für das Plangebiet



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2025, Hinweiskarten Starkregenereignisse

Weitere Sicherungsmaßnahmen können nur von den zukünftigen Grundstückseigentümern selbst in Kenntnis der Grundstückszuschnitte, der vorgesehenen Versiegelung und Bebauung usw. vorgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die größere Fläche (in nachfolgender Abbildung dunkelblau) nördlich der *Bahnhofstraße* als wesentlicher Puffer bei Starkregenereignissen dient.

4.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden bei der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Belange werden bei der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

5 Inhalte der Neuaufstellung des Planes

Statt der bisherigen Gliederung des Plangebietes in drei unterschiedliche Baubereiche, gibt es nunmehr nur eine einheitliche baurechtliche Regelung im Gebiet, die damit wesentlich die Umsetzung des Dichtekonzeptes der Gemeinde an dieser Stelle vorsieht.

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

Art der
baulichen
Nutzung

Festgesetzt wird nur noch **ein Mischgebiet (MI)**. Die bisherige Untergliederung in drei Bereiche entfällt, da die Festsetzungen einheitlich an die Aussagen des Dichtekonzeptes angepasst werden, das hier wesentlich ebenfalls nur eine Klassifizierung aufweist. Nur in einem vergleichsweise kleinen und sehr schmalen Grundstück (im Nordwesten des Planes) erfolgt nach Prüfung und Abwägung die Übernahme auch in diese einheitliche Zone des Dichtekonzeptes, um hier in Verbindung mit Neuentwicklungen auch eine Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in Übernahme der bisherigen Regelungen für das Mischgebiet nach wie vor ausgeschlossen (siehe auch textliche Festsetzung § 1). Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie durch ihren Flächenbedarf die städtebaulich erwünschte gemischte Nutzung des Gebietes aus Wohnen und Gewerbe zu stark einschränken würden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da an dieser Stelle des Ortes durch ihr besonderes Verkehrsaufkommen evtl. zu Störungen der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorrufen könnten. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die Gemeinde in dieser ortskernnahen Lage mit einer Nutzungsstruktur von vorhandenem und geplantem Wohnen eine Beeinträchtigung für die Anwohner befürchtet. Die Gemeinde ist bemüht, Vergnügungsstätten in anderen Ortsbereichen des Ortes Bösel zuzulassen. Vergnügungsstätten sind nach der BauNVO von 1990 auch in ausgewiesenen Gewerbegebieten im Einzelfall möglich. Nur in solchen Baugebieten ist von einer Umgebung und Nachbarschaft zu sprechen, die überwiegend gewerblich geprägt ist und damit in den meisten Fällen unempfindlicher gegenüber Störungen ist, die sich für gewöhnlich aus dem Betrieb von Vergnügungsstätten ergeben. Bei den Gewerbegebieten ist darauf zu verweisen, dass diese Nutzungen dort auch nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die **offene Lagerung** von Materialien auf einer Fläche von mehr als 50 m² ist innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls als Übernahme der bisherigen Regelungen des Ursprungsplanes untersagt, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. An dieser Stelle der Ortslage soll eine umfeldverträgliche Mischung aus Wohnen und Betrieben bzw. Geschäften entstehen. Für Lagerplätze stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausreichende Flächen in anderen Baugebieten zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 1 (2)).

Maß der
baulichen
Nutzung

Die Geschossigkeit wird entsprechend dem Ziel des Dichtekonzeptes für das gesamte Plangebiet einheitlich mit **zwingend zweigeschossigen bis maximal dreigeschossigen Bauten** (zwingend II – III) vorgegeben. Damit entfällt die bisherige Gliederung des Gebietes von eingeschossigen bis maximal dreigeschossigen Bauten. Mit der Geschossigkeit wird vollständig den Zielen des Dichtekonzeptes entsprochen.

Grundflächen-
zahl

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Mischgebiet wird ebenfalls gegenüber dem Ursprungsplan (hier teilweise GRZ 0,4) einheitlich mit **0,6** vorgesehen. Damit können 60 % der Flächen versiegelt werden. Zufahrten und Stellplätze sind dabei im Regelfall mit einzurechnen. Es ist zielführend, dass diese Flächen in zentraler Lage nun konzentriert für das Wohnen und/oder gemischte Nutzungen gemäß dem Dichtekonzept genutzt werden können.

Einzelhäuser /
Doppelhäuser

Weiterhin sind im Plangebiet – wie im früheren Baurecht auch – nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED)** vorzusehen. Die Baustruktur entspricht auch der umgebenden Bausubstanz und wird damit auf der Fläche weitergeführt.

Abweichende
Bauweise

Festgesetzt wird eine **abweichende Bauweise (a)**, die im Sinne einer offenen Bauweise umzusetzen ist. Die abweichende Bauweise bestimmt, dass die **Gebäude nicht länger als 28 m** sein dürfen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich bezogen auf das gewachsene Ortsumfeld keine städtebaulich unangemessen langen Gebäudekörper entstehen (siehe textliche Festsetzung § 2). Bislang galten Regelungen im Gebiet, die von maximal 20 m bis 31 m reichten. Das bestehende Gebäude im Gebiet hat eine Länge von ca. 28 m umgesetzt und kann damit als städtebaulich integriert und verträglich gelten. Angesichts dieses Bestands und des Dichtemodells mit maximal dreigeschossigen Bauten wird nun diese Längenbegrenzung für Gebäude einheitlich im Gebiet vorgesehen.

Gebäudehöhen

Aufgrund der zwingenden vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit des Dichtekonzeptes wird eine einheitliche neue Höhenregelung für die Gebäude im Plangebiet vorgenommen. Die **maximale Traufhöhe liegt nun bei 9,00 m**, die **gesamte Gebäudehöhe kann bis zu 14 m** hoch sein. Zwar war in östlichen Bereich eine Traufhöhe von maximal 11 m bislang festgesetzt, allerdings ist bei einer Vereinheitlichung des Baurechts nunmehr eine maximaler dreigeschossiger Traufwert von 9 m zielführend. Für den relativ neuen Baubestand im Gebiet ergibt sich kein Nachteil, denn der vormalige Wert wurde nicht ausgeschöpft (siehe textliche Festsetzung § 3).

Überbaubare
Fläche /
Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straße ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten offenen Charakter im Baugebiet durch Einbauten nicht zu stören (siehe textliche Festsetzung § 4).

Infolge der insgesamt geringen Gebietsgröße und dem für diesen Bereich einheitlichen Dichtekonzept der Gemeinde wird – wie noch im Ursprungsplan – keine Untergliederung mehr vorgenommen, sondern es werden einheitliche Regelungen getroffen. Zur Vereinfachung des Planes und auch weil sie dem Dichtekonzept entgegenstehen, entfallen bei der Neuplanung nachfolgende Regelungen des Ursprungsplan:

- Auf eine Mindestgrundstücksgröße wie bisher von 600 m² je Grundstück soll infolge der obigen Dichteregulungen nun verzichtet werden. Sie widersprechen dem Ziel einer baulichen Verdichtung im Gebiet, die an dieser Stelle städtebaulich verträglich ist.
- Die besonderen Regelungen zu Grenzabständen im südlichen Bereich des Plangebietes werden nicht mehr für erforderlich erachtet.
- Auch die Regelungen über den Anteil gewerblicher Geschossfläche wird nicht mehr für erforderlich erachtet. Es reicht die Maßgabe, dass in einem Mischgebiet etwa hälftig von der Umsetzung Wohnen /Gewerbe (bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzung) auszugehen ist.

5.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung (- Übernahme aus bisherigem Plan -)

- (1) In allen Mischgebieten (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- (2) In allen Mischgebieten (MI) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- (3) ~~(- gestrichen -)Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind mindestens 20 % der Geschossfläche je Gebäude gewerblich zu nutzen.~~

~~Mindestgröße von Baugrundstücken (- entfällt infolge des Dichtekonzeptes -)~~

~~Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).~~

~~Anzahl der Wohneinheiten (- entfällt -)~~

~~In den Mischgebieten 2 und 3 (MI 2 und MI 3) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).~~

§ 2 Abweichende Bauweise (- Anlehnung an Ursprungsplan, jedoch Vereinheitlichung)

Im Mischgebiet gilt eine abweichender Bauweise (a). Die zulässige Gebäudelänge darf höchstens sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zu errichten, wobei im Mischgebiet 1 (MI 1) die zulässige Gebäudelänge höchstens 31 m und in den Mischgebieten 2 und 3 (MI 2 und MI 3) höchstens 28 m betragen. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen und gebäudeähnliche Anbauten mit zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (- Übernahme aus Ursprungsplan -)

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen.

Zu messen ist über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Straßenmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt. Bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche (- Übernahme aus Ursprungsplan -)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie den angrenzenden Flächen für Bahnanlagen sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) nicht zulässig.

~~§ 5 Grenzabstand (- Übernahme aus bisherigem Plan -) (- entfällt)~~

~~Im Mischgebiet 3 (MI 3) haben traufseitige Außenwände ab 4,0 m Höhe einen Grenzabstand einzuhalten, der der vollen Höhe dieser Wand gemäß Abstandsflächenrecht der NBauO entspricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).~~

5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Übernommen wird aus dem Ursprungsplan die örtliche Bauvorschrift zur Dachlandschaft.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der Bebauungsplanes Nr. 78.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) (- Übernahme aus Ursprungsplan -)

Im Mischgebiet (MI) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7 b Abs. 1 und 2 NBauO), Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO).

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO) (- neu aufgenommen -)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 50 000 Euro geahndet werden.

Begründung

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

Ein Hinweis auf die Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift wurde neu aufgenommen, da nach Rechtslage ohne diesen Hinweis eine Geldbuße nicht ausgesprochen werden könnte.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

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

Hinweise

Archäologische **Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI).

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

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

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger (insbesondere auch Fernwasserleitung) sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Sichtfelder Bahn - Die Plan dargestellten schraffierten Sichtflächen sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten.

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

Überplanung - Mit der Neuaufstellung dieses Planes treten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ außer Kraft.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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;

Rechts-
grundlagen

Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist;
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. 6.530 m ²	
	Mischgebiet (MI)	6.530 m ²	
Verfahren / zeitlicher Überblick	Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	25.06.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	- entfällt infolge § 13 a BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	- entfällt infolge § 13 a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
		Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
		Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
		Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 78, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Durchführung Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist von einer zügigen Umsetzung von Vorhaben auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

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