

Bauamt

Von: Zinke, Michael
Gesendet: Freitag, 24. April 2026 11:29
An: Bauamt
Betreff: WG: Bösel, Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II"

Mit freundlichem Gruß

Michael Zinke
Sachbearbeiter Bau- und Planungsamt

Gemeinde Bösel
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel
Tel. 04494 / 89 40
Fax 04494 / 89 540
zinke@boesel.de
www.boesel.de

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.boesel.de/datenschutz>.
Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Revermann, Markus <Markus.Revermann@nfa-ankum.niedersachsen.de>
Gesendet: Freitag, 24. April 2026 11:28
An: Zinke, Michael <Zinke@boesel.de>
Betreff: Bösel, Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.
Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Waldflächen sollten jedoch grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden.
Sofern eine Überplanung von Waldfläche unvermeidbar ist, wäre der betroffene Flächenanteil waldderechtlich umzuwandeln und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG an einer anderen Stelle zu ersetzen und gemäß dem RdErl. d. ML vom 05.11.2016 adäquat zu kompensieren. Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte aber möglichst vermieden werden.
Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wird gemäß LROP hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Markus Revermann
Funktionsstelle Träger öffentlicher Belange (TÖB) / Beratungsforstamt

Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, fon +49 (0) 5462 / 8860-20,
mobil +49 (0) 170 / 570 8460, mail Markus.Revermann@NFA-Ankum.Niedersachsen.de

Nds. Landesforsten | AöR mit Sitz in Braunschweig | Germany Präsident Dr. Klaus Merker |
Vorsitzende des Verwaltungsrates Miriam Staudte | Bankkonto Nord / LB |

IBAN DE20 2505 0000 0106 0230 62 | BIC NOLADE2HXXX | St.-Nr. 14 /201/00294 | USt-IdNr. DE 814181223

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in den Datenschutzhinweisen der Nds. Landesforsten unter:

www.Landesforsten.de/Datenschutz/Datenschutzhinweise

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, welche nicht direkt durch die NLF erhoben wurden,

finden Sie hier: [www.Landesforsten.de/Datenschutz/Datenschutzhinweise-Art 14](http://www.Landesforsten.de/Datenschutz/Datenschutzhinweise-Art%2014)

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Zinke, Michael <Zinke@boesel.de>

Gesendet: Donnerstag, 23. April 2026 12:35

An: Bauamt <Bauamt@boesel.de>

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II" - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 19.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II" beschlossen.

Das Plangebiet liegt östlich der Thüler Straße und westlich der Glaßdorfer Straße.

Die Planunterlagen sind vom 24.04.2026 bis 22.05.2026 auf der Homepage der Gemeinde Bösel unter folgendem Link einsehbar: <https://www.boesel.de/gewerbe-bau-und-klimaschutz/bauleitplanung/b-plan>
<[https://smex-](https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.boesel.de%2fgewerbe%2dbau%2dund%2dklimaschutz%2fbauleitplanung%2fb%2dplan&umid=3b217ca6-6e37-450b-8d5e-7e3aa42cba12&auth=00c4d8f7dc07de198d2b313230c29b2c4326ded1-a522bfd670608a1e20ab526e93fb187c3314048b)

[ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.boesel.de%2fgewerbe%2dbau%2dund%2dklimaschutz%2fbauleitplanung%2fb%2dplan&umid=3b217ca6-6e37-450b-8d5e-7e3aa42cba12&auth=00c4d8f7dc07de198d2b313230c29b2c4326ded1-a522bfd670608a1e20ab526e93fb187c3314048b](https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.boesel.de%2fgewerbe%2dbau%2dund%2dklimaschutz%2fbauleitplanung%2fb%2dplan&umid=3b217ca6-6e37-450b-8d5e-7e3aa42cba12&auth=00c4d8f7dc07de198d2b313230c29b2c4326ded1-a522bfd670608a1e20ab526e93fb187c3314048b)>

Ich unterrichte Sie gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung und fordere sie auf, sich auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Ihre Stellungnahme richten sie bitte per E-Mail an bauamt@boesel.de <<mailto:bauamt@boesel.de>> . Sofern keine Stellungnahme eingeht gehe ich davon aus, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichem Gruß

Michael Zinke

Sachbearbeiter Bau- und Planungsamt

Gemeinde Bösel
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel
Tel. 04494 / 89 40
Fax 04494 / 89 540

zinke@boesel.de <<mailto:zinke@boesel.de>>

[www.boesel.de](https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.boesel.de&umid=3b217ca6-6e37-450b-8d5e-7e3aa42cba12&auth=00c4d8f7dc07de198d2b313230c29b2c4326ded1-ccb01a6034da02493e2a4ebaa7fca63f07c0df10) <<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.boesel.de&umid=3b217ca6-6e37-450b-8d5e-7e3aa42cba12&auth=00c4d8f7dc07de198d2b313230c29b2c4326ded1-ccb01a6034da02493e2a4ebaa7fca63f07c0df10>>

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.boesel.de/datenschutz>
<<https://www.boesel.de/datenschutz>> .

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstr. 19, 30519 Hannover

Gemeinde Bösel
Herr Zinke
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel

Bearbeitet von Torsten Reinhold

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
23.04.2026

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TB-2026-00105

Durchwahl 0511 30245 502/-503 Hannover,
30.04.2026
E-Mail kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Bösel, B-Plan Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Torsten Reinhold

Anlagen

1 Kartenunterlage

LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstr. 19, 30519 Hannover

TB-2026-00105

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Bösel, B-Plan Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“

Antragsteller: Gemeinde Bösel

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbilddauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

per e-mail

Bearbeitet von Nadine Goy

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
23.04.2026

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2026.04.00365

Durchwahl
0511-643-3058

Hannover
12.05.2026

E-Mail:
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II"

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den [NIBIS® Kartenserver](#) des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein

Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nadine Goy

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

[REDACTED]

Per E-Mail: bauamt@boesel.de

Gemeinde Bösel
Der Bürgermeister
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel

18.05.2026

[REDACTED]

[REDACTED] **Gemeinde Bösel**
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Bebauungsplan Nr. 77

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Block,

mir liegt die Bekanntmachung vom 17.04.2026 vor. Für meinen
Mandanten [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] kann ich frühzeitig folgendes mitteilen:

Die Ihnen bekannte Landwirtschaft [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ist
angemessen in die Abwägung einzustellen. Insbesondere ist der
Ausgleich im Hinblick auf TA-Luft und im Hinblick auf TA-Lärm im
Wege der Konfliktbewältigung durchzuführen. Arbeitsstätten in
unmittelbarer Stallnähe sind problematisch. Im Übrigen ist zu
berücksichtigen, was das OVG Lüneburg im Normenkontrollurteil
ausgeführt hat (OVG Lüneburg – 1 KN 1/22).

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

[REDACTED]



Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Gemeinde Bösel

per E-Mail an: bauamt@boesel.de

61 - Planungsamt

61.1 Bauleitplanung / untere Denkmalbehörde

Eschstraße 29 | 49661 Cloppenburg

Besuchsadresse:

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
49661 Cloppenburg

www.lkclp.de

Telefon: 04471 15 0

Bearbeiter/in: **Frau Thole**

Zimmer-Nr.: **R.13**

Durchwahl: **04471 15 494**

Telefax: **04471 85 697**

E-Mail: **k.thole@lkclp.de**

Aktenzeichen:

61.1 / BOES / BP 77

(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, 19.05.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“ der Gemeinde Bösel

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bauleitplanung

Gegen die vorgelegte Planung der Gemeinde Bösel bestehen aus bauleitplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise beachtet werden.

Auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 wird beschrieben: „Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel und in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.“ Diese Formulierung ist missverständlich, denn die Flächen sind erst in der 10. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt, im Flächennutzungsplan noch nicht. Die Formulierung sollte entsprechend angepasst werden.

Die Teilfläche 2 (mittlerer südlicher Abschnitt) wird in der Planzeichnung als „GE e1“ bezeichnet, in der Begründung auf S. 16 als „GE e2“. Die Bezeichnung sollte so angepasst werden, dass Planzeichnung und Begründung übereinstimmen.

Raumordnung

Aus Sicht der Raumordnung werden folgende **Hinweise und Bedenken** geäußert.

Den Ausführungen der Begründung zu den Belangen der Raumordnung gemäß Kapitel 4.1 auf Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg 2005 wird zugestimmt. Die in der Begründung vorgenommene Abwägung zwischen dem wirtschaftlichen Belang der Gewerbeflächenentwicklung und dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ist nachvollziehbar und wird vom Landkreis mitgetragen.

Die Begründung führt unter Kapitel 4.1 zudem aus, dass das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 keine plangebietsbezogenen Aussagen enthalte. Diese Einschätzung wird seitens des Landkreises nicht geteilt.

Nach Auswertung des LROP 2022 verläuft im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft dazu ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Dieser raumordnerische Belang wurde in der vorliegenden Begründung bisher weder dargestellt noch in die Abwägung eingestellt.

Es wird daher darum gebeten, dass die Gemeinde Bösel das Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke gemäß LROP 2022 in der Begründung aufgreift, dessen räumliche Lage zum Plangebiet beschreibt und eine ausreichende Abwägung vornimmt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich das neue Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg vom 08. April 2026 bis zum 07. Mai 2026 in der zweiten Beteiligung befand. Auch hier ist im Bereich der parallel zur Glaßdorfer Straße verlaufenden Bahnlinie ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Darüber hinaus sind in diesem Korridor folgende weitere Vorranggebiete vorgesehen, die künftig zu berücksichtigen sind:

- Vorranggebiet Radschnellverbindung, das entlang der Eisenbahntrasse verläuft,
- Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrrad), das ebenfalls in diesem Bereich ausgewiesen ist.

Soweit also in der Zwischenzeit gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4a ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bekanntgegeben werden sollten, stellen diese nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind nach § 4 Absatz 1 ROG zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Hinsichtlich der Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.

Aber die Belange der **Dorfbildpflege** sind betroffen:

Ortsbildgestalterisch ist die Nachbarbebauung entlang der Thüler Straße geprägt von eingeschossiger Bebauung aufgrund der geplanten Höhe von 11m betroffen.

Es wird angeregt, dass der grüne Sichtschutzstreifen erweitert wird. Mit einem grünen „Sichtschutz“ oder einer grünen „Pufferzone“ in Form von Hecken, Buschwerk und Baumstreifen wird die optische Wirkung reduziert. So kann die Wirkung des Gewerbegebiets auf die nachbarliche Wohnbebauung reduziert und der Nachbarbebauung ein angemessener Hintergrund bzw. Rahmen gegeben werden.

Naturschutz

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich. Die naturschutzfachlichen Belange sind im weiteren Verfahren im Umweltbericht sowie in den artenschutzrechtlichen Unterlagen vollständig und nachvollziehbar abzuarbeiten.

Zur Eingriffsregelung

Nach den vorliegenden Unterlagen entsteht durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 13.365 Werteinheiten.

Die Kompensation soll überwiegend über einen anerkannten Flächenpool in der Gemeinde Rhaderfehn sowie ergänzend über Flächen in der Gemeinde Edewecht erfolgen.

Für das weitere Verfahren sind folgende Unterlagen vorzulegen bzw. Anforderungen zu erfüllen:

- Die Anerkennungsschreiben der vorgesehenen Kompensationsflächenpools einschließlich der jeweiligen Maßnahmenkonzepte sind den Verfahrensunterlagen beizufügen.
- Die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde als Vorhabenträgerin und den jeweiligen Flächenpoolbetreibern nachzuweisen.
- Die konkrete Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zum Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 77 ist nachvollziehbar darzustellen.
- Die Überplanung bestehender Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen ist im weiteren Verfahren eingriffsrechtlich gesondert darzustellen und zu bilanzieren.

Zur Wallhecke

Südlich des Plangebietes befindet sich eine gesetzlich geschützte Wallhecke. Die Anforderungen des § 22 NNatSchG sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Wallhecke einschließlich des Wurzel- und Entwicklungsbereiches sind auszuschließen.

Zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind im weiteren Verfahren vollständig abzuarbeiten. Dabei sind die Vermeidungs-, Minimierungs- und gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkret darzustellen.

Fledermäuse

- Sofern Gehölze, ältere Bäume oder Gebäude betroffen sind, sind diese auf fledermausrelevante Habitatstrukturen zu untersuchen (Habitatbaumkartierung).
- Insbesondere sind potenzielle Sommerquartiere zu betrachten. Die bisher vorliegenden Unterlagen berücksichtigen überwiegend Winterquartiere.
- Bei Verlust potenzieller Quartierstrukturen sind geeignete vorgezogene oder funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, beispielsweise durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen.

Avifauna

Aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Offenlandstrukturen ist das Vorkommen gehölzbrütender sowie Offenland nutzender Vogelarten nicht auszuschließen. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Bauzeitenregelungen und Gehölzfällbeschränkungen, sind verbindlich im Bebauungsplan darzustellen

Weitere Hinweise

- Vorhandene Gehölzstrukturen und landschaftsprägende Elemente sind möglichst zu erhalten, in die Planung zu integrieren und durch geeignete Maßnahmen funktional aufzuwerten. Für Neuanpflanzungen sind standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzartenliste des Landkreises zu verwenden.
- Während der Bauausführung sind geeignete Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze vorzusehen; die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 sind zu beachten, dies ist als Hinweis im Plan zu ergänzen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung frühzeitig in die Planung aufzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Gegen die im Planentwurf dargestellten Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange verweise ich auf das Kapitel 4.8 der Begründung.

Für alle erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg einzuholen. Dies gilt insbesondere für die Herstellung von Regenrückhaltebecken sowie für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser. Grundsätzlich gilt nach dem Wasserhaushaltsgesetz, dass eine Versickerung der Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen ist, sofern die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen.

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die wasserrechtlichen Verfahren sind die einschlägigen Regelwerke und DWA-Normen (insbesondere DWA-A 102-2, 138 und 176) zu beachten.

Bodenschutz

Gegen die dargestellten Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bezüglich der Themen Bodenschutz und Altlasten verweise ich auf das Kapitel 4.2.5 der Begründung. In der Begründung wird beschrieben, dass die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen sei, wenn bei den Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten. Hierüber ist jedoch die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, nicht die Abfallbehörde.

Gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster sind die genannten Grundstücke frei von Altlasten oder Rüstungsaltslasten. Ich weise darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Dementsprechend gibt der Landkreis keine Gewähr für die tatsächliche Altlastenfreiheit der Flächen.

Im Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz die einschlägigen DIN-Normen, insbesondere 18915, 19731 und 19639 zu befolgen. Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Boden ist lagenweise bzw. schichtgetreu ab- und wieder aufzutragen. Auch die Lagerung hat schichtgetreu sowie ortsnahe zu erfolgen.
- Der Oberboden ist getrennt vom restlichen Bodenaushub abzuschleppen und separat zu lagern. Er sollte für Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterische Zwecke verwendet werden.
- Ein Vermischen von Böden mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu unterbinden.

- Temporäre und bauzeitlich genutzte Flächen sind nach dem Ende der Bauphase zurückzubauen und zu rekultivieren. Hierzu gehört die Sicherstellung der Schadstofffreiheit, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und der Bodenfunktionen, die Andeckung mit Oberboden sowie ggfs. Ansaat.
- Sofern der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub außerhalb des direkten räumlichen Umfeldes an anderer Stelle in den Boden auf- oder eingebracht wird und dabei ein Volumen von 500 m³ überschreitet, ist das Aufbringen mindestens zwei Wochen im Voraus bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg schriftlich anzuzeigen (per Mail an uwb@lkclp.de). Hierzu ist das Formblatt für das Auf- und Einbringen von Materialien in Böden zu verwenden. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zur Verfügung: Unser Landkreis – Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.
- Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist das Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen zu beachten. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgendem Pfad zum Download zur Verfügung: Unser Landkreis – Bauen & Umwelt – Bauen – Formulare und Merkblätter – Bauen allgemein – Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GEE, SO o. GI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anmerkungen:

Die Gemeinde/Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und -mitteln ausgestattet ist.

Sollten Gebäude mit Aufenthaltsräumen Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den 2. Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Verkehrslenkung und -sicherung

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da die Zuwegung über eine bereits bestehende Zuwegung der Glaßdorfer Straße erfolgt. Darüber hinaus ist nicht von einer starken Zunahme des Verkehrs auszugehen.

Straßenbau und Verkehr

Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Zu- und Abfahrverbot, Einfriedung und Emissionen sind in dem Bebauungsplanentwurf oder der Entwurfsbegründung vom März 2026 eingetragen bzw. aufgenommen und werden insoweit berücksichtigt.

Darüber hinaus ist Folgendes zu beachten:

- Die verkehrliche Erschließung der betrieblichen Erweiterungsflächen hat ausschließlich rückwärtig über die „Glaßdorfer Straße“ zu erfolgen. Eventuelle weitere Neuansiedlungen sind ebenfalls über die Gemeindestraße „Glaßdorfer Straße“ zu erschließen. Lediglich im Falle des Flächeneigentümers an der K 300 (s. Absatz 4.10 des Entwurfs der Begründung zum B-Plan Nr. 77) kann, entsprechend vorangegangener Abstimmung zwischen der Gemeinde Bösel und dem Landkreis Cloppenburg, eine Teilfläche durch Nutzung der bestehenden Zu- und Abfahrt über das Flurstück 10/3 (Haus-Nr. 49) erschlossen werden. Die Nutzung der bestehenden Zufahrt zur Thüler Straße 49 bezieht sich nur auf das Flurstück 10/3 und einen sich darauf entwickelnden kleineren Gewerbebetrieb des Flächeneigentümers.
- Aus dem Plangebiet können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Entlang der K300 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Ribinski

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Löniger Str. 68 • 49661 Cloppenburg

Gemeinde Bösel
Bau- und Planungsamt
Herrn Zinke
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel

Bezirksstelle Oldenburg-Süd
Löniger Straße 68
49661 Cloppenburg
Telefon: 04471 9483-0
bst.oldenburg-sued@
lwk-niedersachsen.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
Mail v. 23.04.2026	453-2021001 br-te	Carla Brüning	-15	carla.bruening@lwk-niedersachsen.de	20.05.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Zinke,

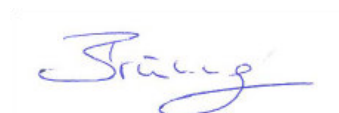
zu den o. g. Planungen nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung von denen Emissionen ausgehen können. Wir weisen darauf hin, dass diese Betriebe durch die beabsichtigten Planungen in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Immissionsprognose der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH weist im Plangebiet Immissionsbelastungen von 11 % - 41 % der Jahresstunden auf. Der maßgebliche Wert für ein Gewerbegebiet (ohne Wohnnutzung) liegt bei 25 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen. In Bereichen mit höheren Geruchsmissionen ist ein ständiger Aufenthalt von Menschen zu vermeiden (Nutzung für z.B. Lager- und Stellplätze). Sofern der Wert von 25 % bei sensibler Nutzung nicht überschritten wird, bestehen zu den o.g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

Im Hinblick auf planinterne Kompensationsmaßnahmen weisen wir auf die Grundsätze des § 1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der*

Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.

Mit freundlichen Grüßen



Carla Brüning

Träger öffentlicher Belange

Durchschrift zur Kenntnisnahme an:

Landkreis Cloppenburg

61 – Planungsamt

Eschstraße 29

49661 Cloppenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49809 Lingen (Ems)

Gemeinde Bösel
Am Kirchplatz 15
26219 Bösel

Bearbeitet von
Herr Ströer

E-Mail
Tobias.Stroeer@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 23.04.2026

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2141/21102

Durchwahl
+49 591 8007-188

Lingen (Ems)
11.05.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Bösel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“ der Gemeinde Bösel. Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Bösel, östlich der Kreisstraße 300 (Thüler Straße) und südwestlich der Gemeindestraße „Glaßdorfer Straße“. In Bezug auf die K 300 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Geplant ist die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes an der „Glaßdorfer Straße“ zu ermöglichen und zusätzliche Gewerbeflächen zu sichern. Die verkehrliche Erschließung der betrieblichen Erweiterungsflächen im östlichen Plangebiet soll über die vorhandene Zuwegung von der „Glaßdorfer Straße“ erfolgen. Die westlichen Plangebietsflächen bis zur K 300, welche optional für Erweiterungen vorhandener Betriebe oder neue Gewerbebetriebe vorgesehen werden, sollen entweder über die vorhandene Zufahrt an der „Glaßdorfer Straße“ oder über eine bestehende Grundstückszufahrt von der K 300 (Grundstück 10/3 - Haus Nr. 49) erschlossen werden.

Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Zu- und Abfahrverbot, Einfriedung und Emissionen sind in dem Bebauungsplanentwurf oder der Entwurfsbegründung vom März 2026 eingetragen bzw. aufgenommen und werden insoweit berücksichtigt.

In straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht nehme ich zu den Planungen wie folgt Stellung:

- Die verkehrliche Erschließung der betrieblichen Erweiterungsflächen hat ausschließlich rückwärtig über die „Glaßdorfer Straße“ zu erfolgen. Eventuelle weitere Neuansiedlungen sind ebenfalls über die Gemeindestraße „Glaßdorfer Straße“ zu erschließen. Lediglich im Falle des Flächeneigentümers an der K 300 (s. Absatz 4.10 des Entwurfs der Begründung zum B-Plan Nr.77) kann, entsprechend vorangegangener Abstimmung zwischen der Gemeinde Bösel und dem Landkreis Cloppenburg, eine Teilfläche durch Nutzung der bestehenden Zu- und Abfahrt

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

Dienstgebäude
Lucaskamp 9
49809 Lingen (Ems)

Besuchszeiten
Mo. - Do. 9.00 - 15.00
Uhr
Fr. 9.00 - 12.00 Uhr

Telefon
(05 91) 80 07-0
Telefax
(05 91) 80 07-1 45

E-Mail
Poststelle-
lin@nlstbv.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE38 2505 0000 0106 0225 44
Überweisung im Bundesfernstraßenbau
IBAN: DE92 2073 0010 3003 4200 10
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 2011 1214 8

über das Grundstück 10/3 (Haus-Nr. 49) erschlossen werden. Die Nutzung der bestehenden Zufahrt zur Thüler Straße 49 bezieht sich nur auf das Flurstück 10/3 und einen sich darauf entwickelnden kleineren Gewerbebetrieb des Flächeneigentümers.

- Aus dem Plangebiet können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Entlang der K300 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

gez. Ströer



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8 - 26122 Oldenburg

Gemeinde Bösel

Am Kirchplatz 15
26219 Bösel

Bearbeiter/in:

Herr Greten

poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
v. 23.04.2026

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
sg/on

Durchwahl 0441 80077
152

Oldenburg
22.05.2026

Bauleitplanung

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ | . Änderung des Flächennutzungsplanes |
| ☒ | Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II" |
| ☒ | Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung |
| ☒ | Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB |
| ☐ | öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB |
| ☐ | vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 BauGB |

☐	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer <u>elektronischen</u> Ausfertigung der Planunterlagen.
☐	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
☒	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird die auf/ab <u>Seite 2</u> dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Greten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

ANLAGE

Stellungnahme

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Seite 2 zum Anschreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 22.05.2026:

Beteiligung am Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“ der Gemeinde Bösel.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf der Planunterlagen von hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

1. In dem Geruchsgutachten der Fides Immissionsschutz – und Umweltgutachter, vom 21.01.2026, Berichtsnummer G 24264.1/02, wird lediglich auf die von den Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet wirkenden Geruchsimmissionen eingegangen; eine Aussage inwieweit die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe im Nahbereich des Plangebietes geruchsrelevant sind, wird nicht getroffen.
2. Da die Vorbelastungswerte für Geruch auch bereits in anderen Teilbereichen des Plangebietes nicht unerheblich sind, wäre es aus hiesiger Sicht notwendig, im gesamten Plangebiet nur Betriebe zuzulassen, die im Hinblick auf Geruchsemissionen nicht relevant sind.