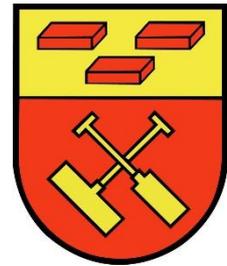


Gemeinde Bösel

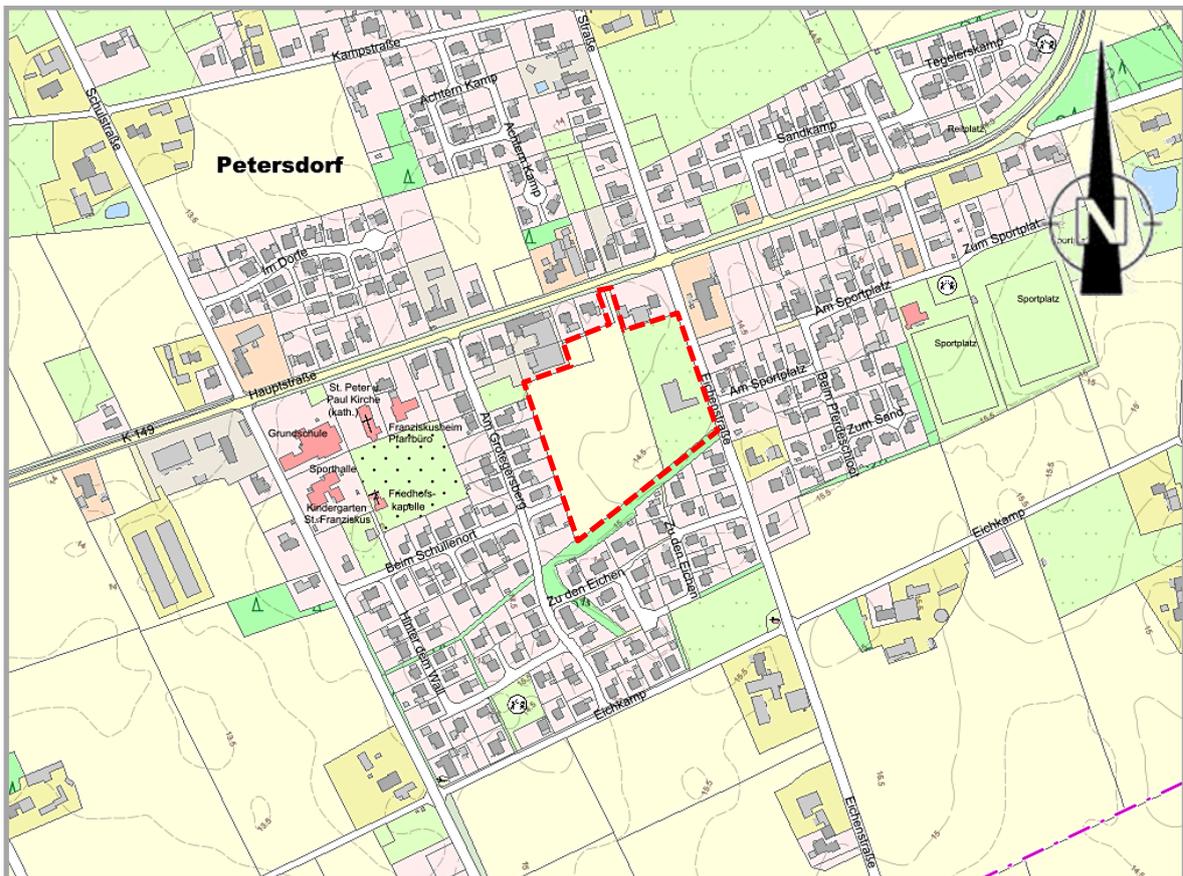
Landkreis Cloppenburg



Bebauungsplan Nr. 69

„Petersdorf, westlich Eichenstraße“

Begründung



Übersichtskarte

13.05.2023

Planungsbüro Weinert

Osterstraße 144B 26 506 Norden

we in e r t
planungsbüro

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und allgemeine Zielsetzung	4
2.	Lage und Abgrenzung	5
3.	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4.	Planungsvorgaben	7
4.1	Landesraumordnung	7
4.2	Regionale Raumordnung	8
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel.....	9
4.4	Bebauungsplan	10
5.	Inhalt und Auswirkungen der Planung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und Baugrenzen	12
5.4	Verkehrerschließung	14
5.5	Wasserwirtschaft.....	15
6.	Immissionssituation.....	17
7.	Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.....	18
8.	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)	19
9.	Natur und Landschaft.....	21
10.	Flächenbilanz.....	22
11.	Ver- und Entsorgung	23
12.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24

Anlagen

- Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz, Papenburg, 07.12.2022
- Bodengutachten, Ingenieurbüro Norman Jongebroed, Papenburg, 03.01.2023
- Entwässerungskonzept, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH, Jan. 2023
- Biotoptypen / Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 69 „Petersdorf, westlich Eichenstraße“, Planungsbüro Weinert; Marienhaf, 23.01.2023
- Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung – Flurstücke 33/4, 34/7 und 34/10 Gemarkung Collinghorst, Gemeinde Rhaderfehn, Hofer & Pautz GbR
- Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung – Flurstück 230/61, Flur 22, Gemarkung Bad Zwischenahn, Gemeinde Bad Zwischenahn, Hofer & Pautz GbR
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Westlich Eichenstraße“ in Petersdorf, TÜV Nord, Hamburg, vom 28.11.2022

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Petersdorf, westlich Eichenstraße“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Bösel, weitere Flächen für eine Wohnnutzung zu mobilisieren. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die umliegende bestehende Bebauung, überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, weiterentwickelt und ein sog. Außenbereich im Innenbereich einer Bebauung zugeführt.

In der Gemeinde Bösel kann eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland verzeichnet werden. Dieser Nachfrage konnte auch durch eine vorherige Baulandausweisungen nicht auf Dauer gedeckt werden, sodass im Ortsteil Petersdorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine freien Bauplätze zur Verfügung stehen. Um der Baulandnachfrage zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde Bösel daher auf einem rd. 2,7 ha großen Areal ein neues Wohngebiet bauleitplanerisch vorzubereiten. Ziel ist es, diese landwirtschaftliche Fläche einer neuen Nutzung in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung zuzuführen. In jüngster Vergangenheit fand im Ortsteil Petersdorf keine bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau statt. 2018 wurde zuletzt das Baugebiet „Südlich Kampstraße“ erschlossen und vermarktet.

Unbeachtlich der allgemeinen demografischen Entwicklungen besteht in Petersdorf ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dieser wird insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen und die damit einhergehenden steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wird der Baulandnachfrage im Ortsteil Petersdorf entsprochen sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Petersdorf, südlich der Hauptstraße, östlich der Straße „Am Grotegersberg“ und westlich der Eichenstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,7 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersicht auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

3. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich gehört zu einem überwiegend bebauten Siedlungsbereich, im Ortsteil Petersdorf.

Bei dem Plangebiet besteht der überwiegende westliche Bereich aus einer intensivgenutzten Ackerfläche. Der östliche Teilbereich besteht aus einer aufgegebenen Hofstelle mit umliegenden Grünflächen und Gehölzbeständen. Die umliegenden Bereiche sind gekennzeichnet von Siedlungsbereichen, die das Plangebiet allseitig umfassen. Die umliegenden Bereiche zeichnen sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern aus. Im nördlich angrenzenden Bereich an der Hauptstraße befindet sich ein Bäckereibetrieb. Im Weiteren ist die Umgebung des Plangebietes durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße (Kreisstraße K 149), im Westen an die Gemeindestraße „Am Grotegersberg“ und im Osten an die Eichenstraße.

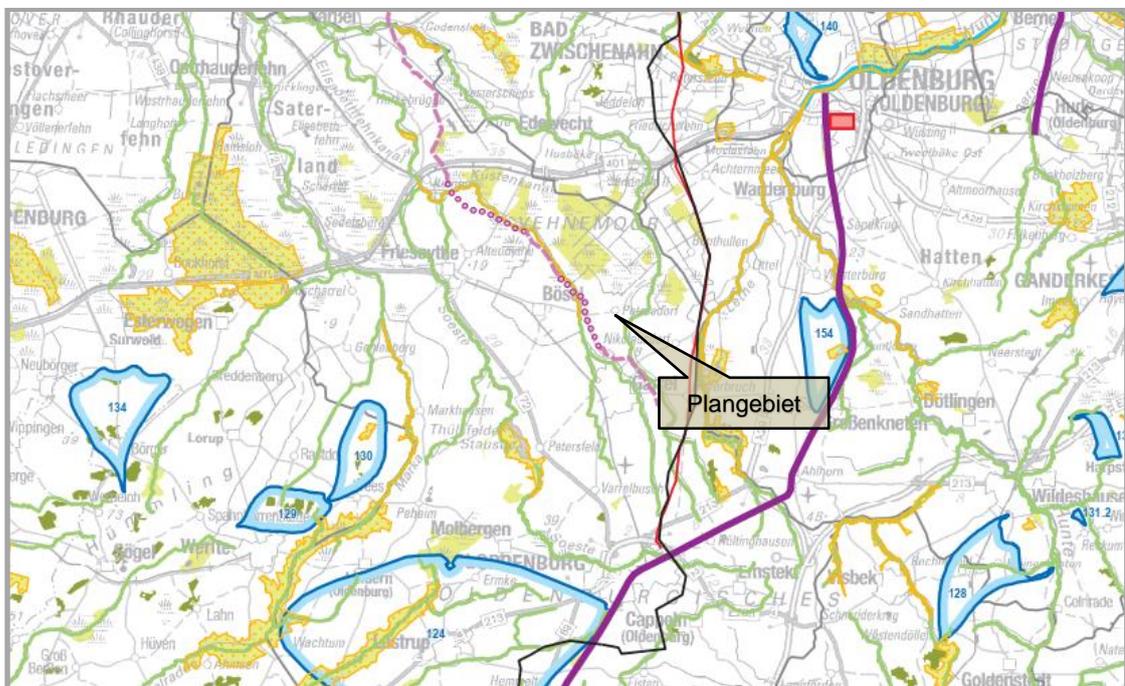


Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße sowie über die Eichenstraße, die vollständig endausgebaut sind.

4. PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP). Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 10.09.2022 in der Fassung vom 07.09.2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521-539) veröffentlicht worden.

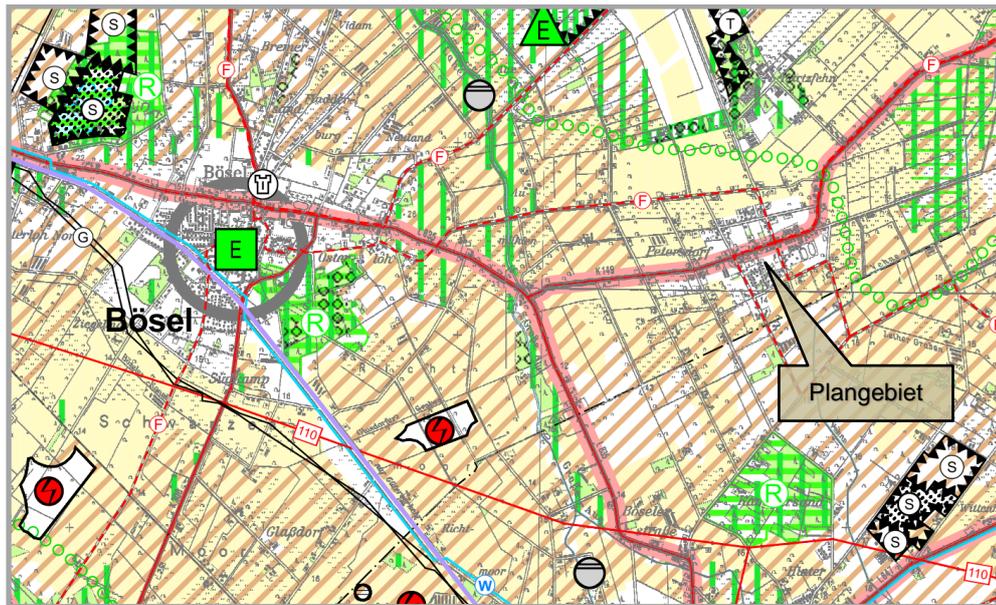


Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Das Plangebiet konkret betreffende Darstellungen sind in der zeichnerischen Darstellung des NLROP nicht vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 69 steht den im LROP zeichnerisch dargestellten Zielen nicht entgegen.

4.2 Regionale Raumordnung

In der zeichnerischen Fassung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg wird das Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Weiter südlich besteht die Flächendarstellung eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotentials, welches überlagert wird mit einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft.

Bei der nördlich gelegenen Kreisstraße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Diese wird zudem als regional bedeutsamer Busverkehr dargestellt.

Mit der Planung werden keine Konflikte ausgelöst, die den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widersprechen.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine geringfügige Teilfläche einer gemischten Baufläche (M) überlagert. Aufgrund der geringen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes, wird das geplante Allgemeine Wohngebiet trotz der Abweichung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



4.4 Bebauungsplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Außenbereich im Innenbereich beurteilt, wonach die Entwicklung einer Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bereitgestellt.

Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Bereiche sind von einer Innenbereichssatzung erfasst. Im nordöstlich angrenzenden Bereich werden Mischgebiete über den Bebauungsplan Nr. 66 „Petersdorf, südlich der Hauptstraße, beidseitig der Eichenstraße“ festgesetzt.

5. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Bereitstellung von Wohnbauland, innerhalb des Ortsbereichs von Petersdorf. Dabei soll die umgebende Siedlungsstruktur mit einer aufgelockerten Bebauung aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Insgesamt arrondiert die vorliegende Planung den bestehenden Ortsbereich, welcher sich dreiseitig um das Plangebiet entwickelt hat.

Dieser Zielsetzung entsprechend wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Weiterhin handelt es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungsarten um flächenintensive Anlagen, die der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnraum, durch ihren Flächenentzug widersprechen. Ferner werden diese Nutzungen ausgeschlossen, um eine vorrangige Nutzung des Plangebiets für das Wohnen sicherzustellen.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Zur Gewährleistung einer ortstypischen aufgelockerten Bebauung wird im Allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohneinheiten gebäudespezifisch beschränkt. Hierbei

handelt es sich bei einem Doppelhaus um zwei aneinanderlegende Gebäude. Eine Doppelhaushälfte ist daher ein eigenständiges Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte jedoch höchstens eine Wohneinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine max. zulässige Anzahl von I Vollgeschoss festgesetzt.

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 20 von Hundert (20%) begrenzt.

Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 20% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung herbeizuführen.

Weiterhin wird eine max. Firsthöhe von 9 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraßenoberkante festgesetzt. Zur weiteren Orientierung erfolgt im Bereich der Hauptstraße ein zeichnerischer Hinweis der Höhenlage mit einer NHN-Höhe. Durch diese Festsetzungen orientiert sich das geplante Allgemeine Wohngebiet der umliegenden Bestandssituation an.

Des Weiteren wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei einer eingeschossigen Bebauung eine max. Traufhöhe von 4,5 m bzw. von max. 6,5 m festgesetzt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen:

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m in jede Richtung.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grund wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine aufgelockerte Wohnbebauung, entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur, gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit hinsichtlich der Stellung der Gebäude, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist.

Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig.

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene Gräben und in das Grundwasser wird dadurch behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung des Straßenraums soll unterbunden werden.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptstraße, die östlich angrenzende Eichenstraße und im Westen über die Straße Am Grotegersberg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit einer Breite von 8 m. Weiterhin wird das Plangebiet über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg an die Hauptstraße angebunden.

5.5 Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Bebauungsplans Nr. 69 „Petersdorf, westlich Eichenstraße“ erfolgt für die gesamte Planfläche über Versickerung in den Untergrund. Diesbezüglich wurde von der Baugrund Ammerland GmbH im Januar 2023 ein Bodengutachten für das Plangebiet erarbeitet. Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Grundwasserstand in einer Tiefe von 2,9 m bis 3,4 m unter Geländeoberkante anzutreffen ist. Für die weitere Bemessung wurde ein Grundwasserstand von 2,5 m unter Geländeoberkante empfohlen. Die unterliegenden Bodenschichten bestehen aus Sanden der Frostempfindlichkeitsklasse 1. Der Versickerungsbeiwert dieser Sande wird mit 1×10^{-5} bis 5×10^{-4} eingestuft und ist somit als versickerungsfähig anzusehen.

Aufgrund der guten Erfahrungen aus den benachbarten Baugebieten, soll auch die Entwässerung der neu geplanten B-Planfläche über Versickerung erfolgen. Bei der geplanten Entwässerung wird grundsätzlich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Grundstücksfläche unterschieden.

Die Grundstückflächen (Dach- und Hofflächen) nehmen das Niederschlagswasser auf und leiten dieses über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Absetzschacht in den Untergrund. Die Vorgehensweise ist analog der Grundstücksentwässerung der Nachbarbebauung z. B. dem Baugebiet Bebauungsplan Nr. 54 „Petersdorf, Mitte-West“ aus dem Jahr 2016 oder dem Bebauungsplangebiet Nr. 57 „Petersdorf, südlich Kampstraße“ aus dem Jahr 2019.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird ebenfalls über geplante Versickerungseinheiten in den Untergrund abgeleitet. Hier erfolgt eine Vorreinigung über die belebte Bodenzone innerhalb der Mulde. Die gesamte Verkehrsfläche wird als zusammenhängendes Entwässerungssystem geplant. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich vordringlich um die Hauptzufahrt zur „Eichenstraße“, die Planstraße innerhalb des Gebietes sowie die Anbindung an die Straße „Am Grottegersberg“.

Hier beträgt die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche 8,00 m und wird im Zuge des Endausbaus mit einer 5,25 m breiten Pflasterstraße sowie einer 2,00 m breiten Entwässerungsmulde ausgestattet. Unterhalb der Mulde wird eine Rigole aus Kiesschüttung und Vlies als Überlaufschutz installiert. Diese Kombination wird als Mulden-Rigolen-System (M-R-S) bezeichnet. Innerhalb des Rigolenkörpers verläuft ein DN 150 Vollsickerrohr, das das anfallende Regenwasser gleichmäßig auf das gesamte Rigole verteilt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine einseitige Neigung der Fahrbahn in eine Mulde eingeleitet und versickert. Bei Starkregenereignissen erfolgt über Muldenabläufe in der Muldensohle die Notableitung in das unterirdische Speichersystem, wo die Wassermassen zwischengespeichert werden bzw. nach einem gewissen Zeitraum in den Untergrund versickern.

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

Abschätzung

Das vorliegende Entwässerungskonzept liegt derzeit zur Abstimmung beim Landkreis Cloppenburg – Untere Wasserbehörde – vor.

Den Anregungen des Landkreises Cloppenburg aus der Vergangenheit, bei betroffenen Grundstücken, bzw. deren Zufahrten, die die geplante Mulde für die Zugänglichkeit verdrängen im Bebauungsplan festzulegen, wird nicht gefolgt, da dies einen starken Eingriff in die Bebauungsfähigkeit der Grundstücke bedeutet. Eine entsprechende Verdrängung der Mulde durch Zufahrten wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit der Mulden wird dadurch gewährleistet, dass je Wohneinheit nur eine Zufahrt in 5,00 m Breite zugelassen wird. Zudem wird die Mulde erst mit dem Endausbau hergestellt. Der Anregung des Landkreises Cloppenburg wird dahingehend gefolgt, das Befahren und Parken auf der Mulde durch die Anlage eines Hochbordes mit Ableitungslücke zu verhindern.

Bei der Errichtung einer unterirdischen Rigole wird der erforderliche Grundwasserabstand von 1,00 m eingehalten. Weiterhin erfolgt eine Vorreinigung des Regenwassers aus der Verkehrsfläche über die belebte Bodenzone der Mulde. Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Konzept die Zustimmung des Landkreises Cloppenburg, und auf dieser Basis dann ein entsprechender Genehmigungsantrag gestellt wird.

Die entsprechenden Berechnungsunterlagen sind dem vorliegenden Entwurf beigelegt.

6. IMMISSIONSSITUATION

Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht (siehe hierzu Anlage: Lärmschutzgutachten). Hierbei handelt es sich um den von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärm und um den Gewerbelärm, der von der nördlich angrenzenden Bäckerei ausgeht.

Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG eingehalten werden.

Entsprechend der Aussagen des Lärmschutzgutachtens sind aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen daher nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Die Berechnungen zeigen, dass im nordwestlichen Teilbereich die Orientierungswerte nachts überschritten werden.

Um eine Einhaltung der Orientierungswerte in den belasteten Bereichen zu erreichen, ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand erforderlich.

Diese sollte mindestens 3,5 m hoch sein, um den Außenwohnbereich und das EG des künftigen Wohnhauses zu schützen. Im OG wäre ein Schutz kaum möglich, da die Wand eine Höhe von über 6 m aufweisen müsste.

Entsprechend wird an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) in einer Breite von 1,5 m festgesetzt. Eine weitere Konkretisierung erfolgt über eine textliche Festsetzung:

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die mit einer Mindesthöhe von 3,50 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, auszuführen ist.

Weiterhin ist in diesem Bereich ein Vollgeschoss zulässig, da durch die festgesetzte Mindesthöhe der Lärmschutzwand eine zweigeschossige Bebauung nicht geschützt wird.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung „westlich Eichenstraße“ in Petersdorf, beauftragte die Gemeinde Bösel, die Geruchs-Immissionen im Plangebiet durch den TÜV Nord zu berechnen, die durch die Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe hervorgerufen werden (siehe Anlage).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und der Planung nicht entgegenstehen.

7. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Je 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus columa</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum

Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Mehlbeere	Sorbus aria	Kleiner Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum

Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme.

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO)

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Gemeinde Bösel gem. § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

1. Dachform

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptdächer nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports, und überdachten Einstellplätzen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

2. Staffelgeschoss

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garageneinfahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

Mit dieser Festsetzung wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Hierdurch werden die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert.

4. Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu

hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Bodens- und Wasserhaushalts sowie der vorhandenen Gehölzstruktur sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, Auf- und Abtragungen, Lagerplätze sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel auf der Maßnahmenfläche unzulässig.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume auf der Maßnahmenfläche sowie zur Ein- bzw. Begrünung des künftigen Baugebietes sind diese zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind innerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, sowie Lagerplätze unzulässig.

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Die Festsetzung dient zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft. Schotter-, Kies- oder Splittflächen wie sog. Schottergärten sind bodenrechtlich relevant,

da sie sich erheblich auf die Bodenflora und – fauna auswirken und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden stellen Lebensräume für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und somit wichtige Bestandteile des Naturhaushalts dar. Mit ihren natürlichen Funktionen bilden humose Oberböden eigene Ökosysteme. Zugleich erbringen sie grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Schotter-, Kies- und Splittflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Aufgrund von Schotter-, Kies- und Splittflächen sowie aufgrund des Vlieses können Pflanzen kaum bis gar nicht wachsen. Schotter-, Kies und Splittflächen sind daher häufig arten- und individuenarm. Schotter-, Kies- und Steinflächen stellen somit einen Verlust von Lebensraum für Insekten dar, die eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

10. FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	21.565 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.629 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	310 m ²
Private Grünfläche	1.792 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	27.296 m²

11. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Absetzschacht in den Untergrund versickert.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird ebenfalls über geplante Versickerungseinheiten in den Untergrund abgeleitet. Hier erfolgt eine Vorreinigung über die belebte Bodenzone innerhalb der Mulde.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Cloppenburg gewährleistet.

12. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Cloppenburg - Untere Denkmalschutzbehörde und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799.2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der

wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum allgemeinen Fledermaus- und Insektenschutz sind stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisiertes Licht). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen und Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Baufeldfreimachung / Baufeldräumung

Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Durch die Eingriffe in den Naturhaushalt entsteht ein Kompensationsdefizit von 19.211 Werteinheiten, die innerhalb des Flächenpools „Collinghorst“ und des Flächenpools „Bad Zwischenahn“ kompensiert werden.

Bösel, den

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister