

GEMEINDE BÖSEL
Landkreis Cloppenburg



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 51
„Bösel-Nord“**

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	KARTENMATERIAL	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	9
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Verkehrsflächen	12
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	13
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13
5.7	Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	13
5.8	Grünflächen	13
5.8.1	Öffentliche Grünflächen	13
5.8.2	Private Grünflächen	13
5.8.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)	14
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15

8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Planverfasser	17

Anlage 1: Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung, Ingenieurgesellschaft Hofer & Pautz, Altenberge, Stand: 05.04.2017

Anlage 2: Anerkennungsschreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zum Flächenpool Collinghorst vom 22.06.2017

Anlage 3: Entwässerungskonzept „Erschließung Wohngebiet Bösel-Nord II B-Plan 51 Südl. Erweiterung“, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH, Garrel vom 13.01.2023.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde Bösel ein Dichtekonzept aufgestellt, um potentielle Standorte für eine verträgliche Nachverdichtung zu identifizieren. Dabei wurde der südwestliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ als potenzieller Standort für eine maßvolle Nachverdichtung der Siedlungsstruktur ermittelt. Um dieses Standortpotential zu aktivieren, beabsichtigt die Gemeinde Bösel, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst zwei Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 aus dem Jahr 2014. Der Geltungsbereich des westlichen Teilbereichs wird nördlich vom „Raheweg“ und östlich von der Straße „Auf dem Rahe“ erschlossen und umfasst eine Fläche von circa 2,6 ha. Zusätzlich schließt dieser geringfügig an die westlich gelegene „Fladderburger Straße“ an. Der östliche Teilbereich wird im Süden durch den „Osterloher Schloot“ begrenzt und umfasst eine Fläche von circa 0,3 ha auf den Flurstücken 177/3 und 166/3. Insgesamt umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften eine Gesamtfläche von circa 2,9 ha.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels der behutsamen Nachverdichtung werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften für eine Zwei- und Mehrparteienhausbebauung festgesetzt. Im östlichen Teilbereich wird die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 51 teilweise als Regenrückhaltebecken festgesetzte Fläche verkleinert und die restliche Teilfläche als allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO überplant. Das Regenrückhaltebecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird im Osten ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies geschieht unter der Berücksichtigung einer maßvollen, sich an den Bestandsstrukturen orientierenden Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. Ziel ist die Nachverdichtung des Plangebietes bei gleichzeitiger behutsamer Integration der Bebauung in die umliegende Siedlungsstruktur. Die interne Erschließung des westlichen Teilbereiches erfolgt über eine festgesetzte Planstraße, die den „Raheweg“ im Norden und die Straße „Auf dem Rahe“ im Südosten verbinden soll. Die Erschließung des östlichen Teilbereiches erfolgt über die im Osten liegende „Schäferstraße“ und die nördlich gelegene Straße „Raheweg“.

Zur optimierten Anbindung des Plangebietes wird zusätzlich im Süden des westlichen Teilbereiches der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Fuß- und Radweg zur Anbindung der Straßen „Auf dem Rahe“ und der „Fladderburger Straße“ verbreitert. Ein Teil des planungsrechtlich gesicherten Grünbestandes im Süden wird durch die Verbreiterung des bestehenden Fuß- und Radweges sowie die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes überplant. Die Sicherung der verbleibenden Grünflächen wird über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erzielt.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verbesserte Erschließung und eine verträgliche Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes erzielt. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Gemeinde Bösel langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum sicherzustellen.

Da durch die Neuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften keine Außenbereichsfläche überplant wird und das Plangebiet den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Diekmann, Friesoythe zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Bösel. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Der circa 2,6 ha große westliche Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ wird nördlich vom „Raheweg“, östlich von der Straße „Auf dem Rahe“ und im Westen von Bestandsbebauung und der „Fladderburger Straße“ begrenzt. Der östliche Teilbereich wird im Süden durch den „Osterloher Schloot“ begrenzt und umfasst eine Fläche von circa 0,3 ha auf den Flurstücken 177/3 und 166/3. Insgesamt umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 eine Gesamtfläche von circa 2,9 ha. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet bildet zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Bösel. Erschlossen wird der Geltungsbereich im westlichen Teilbereich nördlich vom „Raheweg“ sowie östlich von der Straße „Auf dem Rahe“. Der östliche Teilbereich wird durch den „Raheweg“ im Norden und die im Osten liegende „Schäferstraße“ erschlossen. Insgesamt stellt der Geltungsbereich heute überwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Darüber hinaus ist das Umfeld von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Mehrere umliegende Gebiete sind aktuell im gültigen Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ baurechtlich festgesetzt. Darunter fallen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einfamilienhäusern im Norden und ein Mischgebiet (MI) im Westen, das landwirtschaftliche Flächen sowie kleinere Gewerbenutzungen beinhaltet. Südlich, noch im neuen Geltungsbereich gelegen, verläuft parallel zum Plangebiet eine Hecke, welche durch das Vorhaben anteilig überplant werden soll. Außerhalb des Plangebiets befinden sich südlich neben zwei Einzelhäusern zwei Schuleinrichtungen. Das weitere Umfeld ist von regionaltypischen Einzelhaussiedlungen, insbesondere im Norden und Osten, Gewerbeflächen im Osten, einem katholischen Friedhof mit Friedhofskapelle und den Schulen im Süden, dem Böseler Ortskern im Südwesten und öffentlichen Grünflächen und Einzelhaussiedlungen im Westen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin ist der Planbereich in der Gemeinde Bösel der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

Grundsätzlich soll die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte sowie umweltverträgliche Raumsprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ in der Gemeinde Bösel entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg liegt aus dem Jahr 2005 vor. Die Ortschaft Bösel wird als Grundzentrum dargestellt. Daneben ist die Gemeinde Bösel als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. In dem RROP werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Weiter sollen Regionen an die lokalen Bedürfnisse angepasst und gesund weiterentwickelt werden. Die angestrebte Verdichtungsmaßnahme in Form von Mehrparteienhäusern würde sich auf die erhöhte Nachfrage von Wohnraum in der Gemeinde positiv auswirken und damit förderlich für die Gemeinde Bösel sein.

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Wohnraumgewinnung für das Grundzentrum Bösel von wichtiger Bedeutung und deshalb mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bösel aus dem Jahr 2005. Dieser wurde innerhalb der 4. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Bösel angepasst, wovon auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 51 betroffen ist. Demnach ist der westliche Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB und als gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt. Der östliche Geltungsbereich ist ebenfalls als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB und als gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt. Die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs steht nicht im Widerspruch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ vor. Dieser ordnet den Bereich im Böseler Norden zwischen der „Fladderburger Straße“ im Westen und der „Schäferstraße“ im Osten, welche beide Zufahrtsstraßen für die Ortschaft Bösel darstellen. Entlang der Zufahrtsstraßen werden innerhalb

des Bebauungsplanes Nr. 51 vornehmlich Mischgebiete (MI) festgesetzt. Beide Straßen sind durch den „Raheweg“ miteinander verbunden, entlang dessen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. In diesen sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig. Zudem ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Traufhöhen (TH) von 6,5 m und Firsthöhen (FH) von 9,00 m zulässig. In den Mischgebieten (MI) ist im Unterschied dazu eine GRZ von 0,5 sowie eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Der westliche Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit örtlichen Bauvorschriften ist als Teil des Bebauungsplanes Nr. 51 gemäß den oben beschriebenen Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Teilbereich im Süden ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Der östliche Teilbereich ist im Westen als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der östliche Bereich ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Beide Bereiche werden durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Bösel belasteten Fläche getrennt.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Bösel-Nord II“ werden allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, welche den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51 entsprechen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 30 und dessen 1. Änderung „Schäferstraße, Osterloh“ an, in dem Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden. Im Südosten sind im Bebauungsplan Nr. 23 „Osterloh“ und dessen 2. Änderung weitere Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im südlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Sportzentrum“ und dessen Änderungen werden verschiedene allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und umfangreiche Sportflächen festgesetzt. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 an, der Flächen für Schulen und ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Weiter westlich liegt der Bebauungsplan Nr. 27 „Auf dem Esch“, in dem allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besitzt eine Gesamtfläche von circa 2,9 ha, wobei die Grundfläche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete einschließlich dem Mischgebiet insgesamt rd. 9.400 m^2 ergibt. Somit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Allerdings ist in diesem Fall zu berücksichtigen, dass der Ursprungsplan westlich der Straße „Auf dem Rahe“ eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festsetzt. Nach der dazugehörigen Begründung hat diese Fläche eine Größe von 3.244 m² aufgewiesen, die im Rahmen der hier vorliegenden 1. Änderung nunmehr nur noch eine Fläche von 770 m² aufweist. Ferner hat der Ursprungsplan im südöstlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Anlage eines Regenrückhaltebeckens). Diese Fläche wird nun auf einer Fläche von 790 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurde eine ökologische Bilanzierung nach dem Nds. Städtetagsmodell durchgeführt. So wurde für den Erhalt des ursprünglich vorhandenen Siedlungsgehölzes ein Wertfaktor von 3 und für die Maßnahmenfläche ein Wertfaktor von 1 angesetzt.

Übereinstimmend mit dem Ursprungsplan wird für diese relevanten Bereiche nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem „Nds. Städtetagsmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) vorgenommen.

Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x
Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x
Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht.

Tabelle 1: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HSE (Erhaltfläche)	2.474	3	7.422	PHZ*1	1.053	1	1.053
RRB (Maßnahmenfläche)	790	1	790	GR*2	670	1	670
				X*3	1.141	0	0
				X*4	400	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			8.212	Flächenwert Planungs-Zustand			1.723

*1 Die unversiegelten Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*2 Es handelt sich um die festgesetzten Grünflächen.

*3 Es handelt sich um die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (Versiegelungsrate 48 %).

*4 Es handelt sich um den festgesetzten Fuß- und Radweg.

Flächenwert Planung	=	1.723
- Flächenwert Ist-Zustand	=	8.212
= Flächenwert des Eingriffs	=	-6.489

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von -6.489 Wertpunkten für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 0,65 ha bei einer Aufwertung um einen Wertfaktor.

Für die externe Kompensation der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird ein Teil eines bereits anerkannten Kompensationsflächenpools im Landkreis Leer in der Gemeinde Rhaderfehn herangezogen. Es handelt sich um die Flurstücke 33/4, 34/7 und 34/10, der Flur 10, der Gemarkung Collinghorst. Hier stehen im Zuge der Aufwertung durch diverse Maßnahmen insgesamt 154.475 WE zur Verfügung, von denen die Gemeinde Bösel gemäß vertraglicher Vereinbarung mit dem Poolflächenbetreiber 90.000 WE auf den Flurstücken 33/4 und 34/7 erworben hat.

Von diesen 90.000 WE wurden für den Bebauungsplan Nr. 64 bereits 8.606 WE gewidmet. Für den Bebauungsplan Nr. 56 wurden weitere 40.657 WE zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe eingestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 60 wurden 13.243 WE zugewiesen. Für den Bebauungsplan Nr. 67 werden 13.612 WE eingestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sind nunmehr 6.489 WE auszugleichen. Damit stehen der Gemeinde Bösel im erwähnten Flächenpool noch 7.393 WE zur Kompensation von anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Kompensationswertbilanz

Flächenpool „Collinghorst“	Kompensationswert in WE
Kompensationswert der Gemeinde Bösel insgesamt	90.000
Beansprucht durch B-Plan Nr. 64	8.606
Beansprucht durch B-Plan Nr. 56	40.657
Beansprucht durch B-Plan Nr. 60	13.243
Beansprucht durch B-Plan Nr. 67	13.612
Nunmehr beansprucht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51	6.489
Für weitere Eingriffe verbleiben im o. g. Kompensationspool:	7.393

Die Kompensationsfläche in Collinghorst / Rhauderfehn wird durch einen privaten Vertragspartner der Gemeinde Bösel entwickelt. Die Beurteilung der Fläche und der vorgesehenen Maßnahmen erfolgte im April 2017 durch ein Maßnahmenkonzept (Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung, Ingenieurgesellschaft Hofer & Pautz, Altenberge, Stand: 05.04.2017), welches als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die Anerkennung der Aufwertung erfolgte durch den Landkreis Leer per Schreiben vom 22.06.2017 (ist ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigefügt). Der Gemeinde Bösel ging per E-Mail vom 29.10.2019 auch die Anerkennung der Maßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu, nachdem von dort die Berechnungen des o. g. Maßnahmenkonzeptes geprüft wurden. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und einen Eintrag ins Grundbuch.

Unter Zugrundelegung der o. g. Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Anhand der Habitatqualitäten und der umgebenden Siedlungsstrukturen sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Gebäude, die ggf. als Fledermausquartier fungieren könnten, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Gehölzbestände existieren derzeit lediglich nördlich der Grundschule St.-Martin, die zum Großteil erhalten bleiben, aber auch anteilig durch die geplante Verbreiterung des Fuß- und Radweges überplant werden.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Geplante bzw. notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit und Fledermausquartierszeit durchzuführen. Bei Hinweisen auf Fledermäuse in bestehenden Bäumen, die beseitigt werden sollen, ist unabhängig von der Jahreszeit eine vorherige Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen und eine entsprechende Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung

bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden, zumal der Ursprungsplan hier bereits großflächig eine Bebauung zulässt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre grundsätzlich auf den bislang unbebauten Ackerflächen als auch im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Um auszuschließen, dass ggf. brütende Vogelarten auf den noch unbebauten und immer noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Schaden kommen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis 15. Juli grundsätzlich unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde hat eine entsprechende Zustimmung erteilt. Notwendige Gehölzbeseitigungen oder auch ein Rückschnitt von bestehenden Gehölzbeständen sind vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde hat eine entsprechende Zustimmung erteilt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften wurden Untersuchungen über die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sowie Gewerbelärm durchgeführt und für mit der Planung vereinbar befunden. Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften sind gegenüber der bestehenden Planung keine negativen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung zu erwarten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass von der Landesstraße 835 und der Kreisstraße 353 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das Niederschlagswasser ist über das im Osten liegende Rückhaltebecken gedrosselt in die nördlich gegebene Vorflut einzuleiten. Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken wird teilweise überplant und bleibt entsprechend der erforderlichen Größe festgesetzt. Ein diesbezügliches Oberflächenentwässerungskonzept ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Eschböden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurde eine archäologische Prospektion für den Bereich nördlich des Raheweges durchgeführt. Schon damals wurde im Bericht über die Projektion darauf hingewiesen, dass eine weitere Prospektion für den südlichen Bereich erfolgen wird bevor die Erschließungsarbeiten beginnen. Seitens der Gemeinde wird dementsprechend eine archäologische Prospektion vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten veranlasst und die Ergebnisse in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „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 gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwäl-

len usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Cloppenburg bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem eingangs angesprochenen Planungsziel, der Nachverdichtung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ nachzukommen, bedarf es im westlichen Teilbereich des Plangebiets keiner Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung.

Es wird lediglich ein Teilbereich der im Süden des bestehenden Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die bestehenden Verkehrsflächen neu beordnet. Die hierfür vorgesehenen Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO werden vornehmlich aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ übernommen. Für den östlichen Teilbereich wird die bestehende Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO beibehalten. Im Westen des östlichen Teilbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten.

Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI), die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Zusätzlich sind die innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der zur Umsetzung des Dichtekonzeptes der Gemeinde Bösel notwendigen städtebaulichen Entwicklungsziele, sowie zur Gewährleistung einer dem ländlichen Raum angemessenen Grundstücksgröße bedarf es der Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO werden für die Baugrundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 400 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO notwendig. Daher ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) pro 300 m² Baugrundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, insgesamt jedoch maximal 2 Wohneinheiten. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) ist pro 200 m² Baugrundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, maximal jedoch 4 Wohneinheiten.

Mit diesen Festsetzungen wird der Konzeption aus dem Dichtekonzept Bösel vom Oktober 2021 Rechnung getragen und eine städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Wahrung eines harmonischen Gebietscharakters sichergestellt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem über die Festsetzung einer Grundfläche (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die vorgeschriebene GRZ von 0,4 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO übernommen. Die vorgeschriebene GRZ für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO von 0,5 wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) gem. § 4 BauNVO darf maximal eingeschossig gebaut werden, womit die Festsetzung aus dem bisherigen Bebauungsplan bestehen bleibt. Basierend auf dem Dichtekonzept der Gemeinde Bösel darf innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO maximal zweigeschossig gebaut werden. Auch für das festgesetzte Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO wird die Festsetzung von zwei möglichen Vollgeschossen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO, wie auch in den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO werden Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m und einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m zulässig sein. Dies entspricht der Kubatur des bestehenden Siedlungsansatzes.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO, wie auch im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder als Doppelhäuser zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Somit wird die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Diese entspricht der umliegenden Siedlungsstruktur und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Nachverdichtung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) und dem Mischgebiet (MI) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche wie im umliegenden Siedlungsgefüge fast ausschließlich mit einem Abstand von 3,00 m von den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind.

Darüber hinaus sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Dies dient der Schaffung eines einheitlichen Straßenraums.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zum Norden hin um eine Verbindung zwischen den Straßen „Raheweg“ und „Auf dem Rahe“ ergänzt und auf 10,00 m verbreitert, um den durch die geplante Nachverdichtung aufkommenden Verkehr ordnungsgemäß zu regeln. Zwei Stichstraßen, welche ausgehend von den, den Geltungsbereich begrenzenden Straßen in das Plangebiet geführt werden, sollen die Grundstückserschließung sicherstellen.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Darüber hinaus werden für die optimierte Anbindung des Quartiers und die Verbindung der Straßen „Auf dem Rahe“ und der „Fladderburger Straße“ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der südlich der Geltungsbereichsgrenze bestehende Fuß- und Radweg verbreitert und planungsrechtlich abgesichert. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen.

5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Darüber hinaus wird an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des westlichen Teilbereichs entlang der Straße „Auf dem Rahe“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dieser soll dazu dienen, die innere Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten und eine geregelte Verkehrsführung sicherzustellen.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zur Entwässerung hin zum im Nordosten des Plangebiets bestehenden Regenrückhaltebecken wird die bestehende Hauptabwasserleitung als „unterirdische Hauptabwasserleitung“ gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich abgesichert.

5.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Das westliche Regenrückhaltebecken, welches Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 „Bösel-Nord“ ist, wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 verkleinert und durch die Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.8 Grünflächen

5.8.1 Öffentliche Grünflächen

Der südliche Bereich des westlichen Teilbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ ist im Ursprungsbebauungsplan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht überplanten öffentlichen Teilbereiche werden entsprechend der Neuplanung des Gebiets als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

5.8.2 Private Grünflächen

Der südliche Bereich des westlichen Teilbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ ist im Ursprungsbebauungsplan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 überplanten privaten Teilbereiche werden entsprechend der Neuplanung des Gebiets als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.8.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Sicherung und Erhaltung des Grünbestands, insbesondere der bestehenden Hecke, werden Teile der oben genannten festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB im Süden des westlichen Teilbereichs des Plangebiets überlagernd als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Jegliche Versieglung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 3,00 m an Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel Nord“ festgesetzt sind standortheimische Laubbäume und – sträucher folgender Arten zulässig:

Stieleiche (<i>Quercus robor</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Salwiede (<i>Salix caprea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorne (<i>Crataegus iavitega et monogyna</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bereich um die zum im Nordwesten bestehenden Regenrückhaltebecken verlaufenden Wasserleitung bedarf der planungsrechtlichen Absicherung, um deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die Flächen bis zu 2,00 m links und rechts des Leitungsverlauf werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Bösel versehene Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt:

Ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bösel in einer Breite von beidseitig 2,00 m ausgehend von der zentralen Leitungsachse der festgesetzten Versorgungsleitung. Innerhalb des Leitungsrechtes ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Bereich muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bestand Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst nur die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51.

2. Im östlichen Teilbereich liegenden allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie für Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind. Im Rest der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind darüber hinaus auch Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 50 Grad zulässig. Staffelgeschosse sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) nicht zulässig. Das Wohnen in Dachgeschossen ist weiterhin zulässig.

3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

4. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. 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. Beeinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von der „Fladderburger Straße“, vom „Raheweg“, von der „Schäferstraße“ sowie der Straße „Auf dem Rahe“ erschlossen.

• **ÖPNV**

Südlich des Plangebiets und in unmittelbarer Entfernung liegt die Bushaltestelle „Schulzentrum Bösel (Oldb)“, an der die Linie 917 (Edewechter Damm Kantinenstraße – verschiedene Endpunkte in Bösel), sowie die Linie 918 (Friesoythe - Wardenburg) anhält. Weiter südlich in circa 250 m Entfernung ist die Bushaltestelle „Bösel (Oldb) Kath. Kirche“ mit den Linien 900, 917, 918 und M04 zu finden. Zudem liegt im Westen des Plangebiets die Bushaltestelle „Bösel Overlaher Straße/Heimathuus“ circa 250 m entfernt, wo die Linie M04 verkehrt.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
 - **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Cloppenburg durchgeführt.
 - **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation sowie die im Osten festgesetzten Regenrückhaltebecken.
- Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (45) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bösel-Nord“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bösel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

- Anlage 1:** Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung, Ingenieurgesellschaft Hofer & Pautz, Altenberge, Stand: 05.04.2017
- Anlage 2:** Anerkennungsschreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zum Flächenpool Collinghorst vom 22.06.2017
- Anlage 3:** Entwässerungskonzept „Erschließung Wohngebiet Bösel-Nord II B-Plan 51 Südl. Erweiterung“, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH, Garrel vom 13.01.2023.