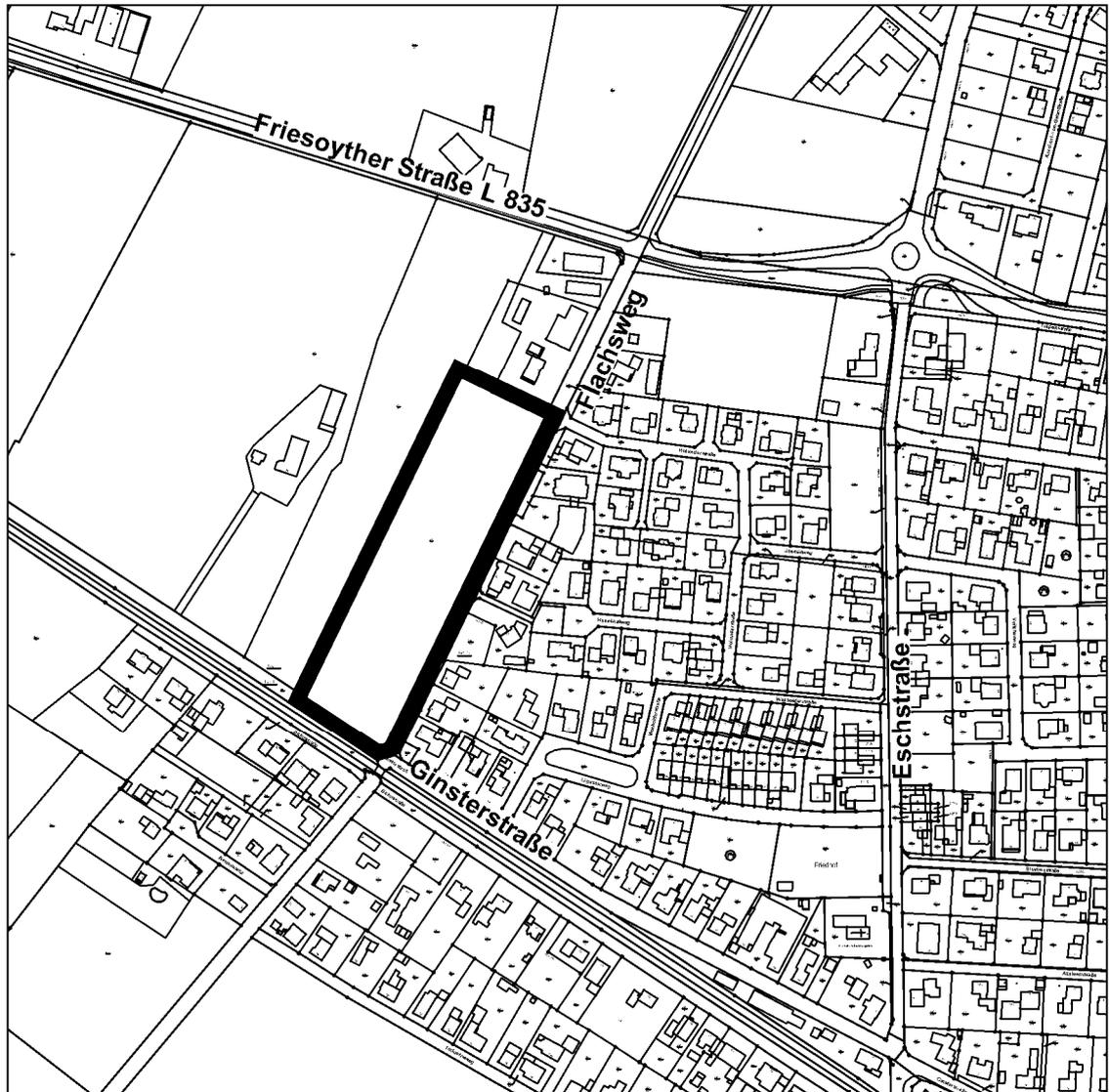


# GEMEINDE BÖSEL



## BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „WESTLICH FLACHSWEG

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALT**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Kartengrundlage / Lage des Planungsgebietes / Bisherige Nutzungen .....	4
3.	Planerische Vorgaben .....	5
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung .....	6
4.	Fachliche Vorgaben.....	7
4.1	Landschaftsplanung .....	7
4.2	Denkmalpflege .....	8
4.3	Immissionsschutz.....	8
4.3.1	Gerüche.....	8
4.3.1	Sonstige Immissionen.....	10
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen .....	11
7.	Verkehrerschliessung .....	13
8.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	Hinweise zu Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltbericht.....	15
10.	Flächenbilanz .....	16
	Verwendete Gutachten und Fachstellungennahmen .....	16

## 1. ALLGEMEINES

Es soll die Wohngebietsentwicklung im Westen des Ortes Bösel westlich der Straße Flachsweg unmittelbar im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich fortgesetzt werden, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauplätzen zu befriedigen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit noch planungsrechtlich als Außenbereichsflächen einzustufen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich Flachsweg aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Die Gemeinde Bösel führt dieses Planverfahren nach dem § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzungen) durch, da der Schwellenwert der festgesetzten zulässigen Grundfläche unterhalb des in § 13b BauGB genannten Schwellenwerts von 10.000 m<sup>2</sup> bleibt. Dies ist der Fall, da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Größe von insgesamt 13.049 m<sup>2</sup> (Plangebietsgröße insgesamt 15.275 m<sup>2</sup> abzüglich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zu 2.226 m<sup>2</sup>) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erfolgt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt also bei rund 5.220 m<sup>2</sup> und damit sicher unterhalb des genannten Schwellenwertes. Auch der Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Siedlungslage ist gegeben.

Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nach § 13b BauGB nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Bei Anwendung des § 13b gelten mit Bezug auf § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Von der Anwendung der Eingriffregelung wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls abgesehen.

## 2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom ÖBVI Dipl.-Ing. J. Dieckmann, Friesoythe, erstellten digitalen Planunterlage (Kartengrundgrundlage: Liegenschaftskarte, © LGLN 2019) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Ortes Bösel unmittelbar westlich der Straße Flachsweg und nördlich der Ginsterstraße. Das Planungsgebiet umfasst Teile des Flurstücks 37/1 in der Flur 41 der Gemarkung Bösel gelegen und wird im Wesentlichen von bislang intensiv genutzten und strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) eingenommen.

Nach Westen prägen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerland) die unmittelbare Umgebung; eingebettet hierin liegt in ca. 60 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches eine ehemalige Hofstelle (Ginsterstraße 34). Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich Bebauung an der Westseite des Flachsweges (Flachsweg Nr. 8), die der Landwirtschaft entstammt. Nach Osten jenseits des Flachsweges bilden (aufgelistet von Süden nach Norden) die aufgesiedelten Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 17 und Nr. 41 die Nachbarschaft. Der Flachsweg mündet im Norden in die Friesoyther Straße (L 835); der Nordrand des Geltungsbereiches liegt ca. 130 m von dieser Hauptverkehrsstraße entfernt. Im Straßenrandgrün von Flachsweg und Ginsterstraße stehen einzelne gering mächtige Bäume aufgereiht innerhalb der Straßenparzellen angrenzend zum Plangebiet aber außerhalb des Geltungsbereiches. Südlich der Ginsterstraße verläuft parallel zu dieser Straße die Bahnlinie Friesoythe - Cloppenburg, die von der Friesoyther Eisenbahn Gesellschaft (F.E.G) betrieben wird.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fassung der Neubekanntmachung) des Landes Niedersachsen liegt Bösel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung neuer Wohngebietsflächen steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Die Gemeinde Bösel ist im RROP auch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage und der Umgebungsnutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet. Da die überplanten Flächen im Bereich bislang intensiv landwirtschaftlicher Nutzung am unmittelbaren Siedlungsrand von Bösel liegen und ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wird an dieser Stelle der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht beigemessen als der Entwicklung der Erholungsnutzung.

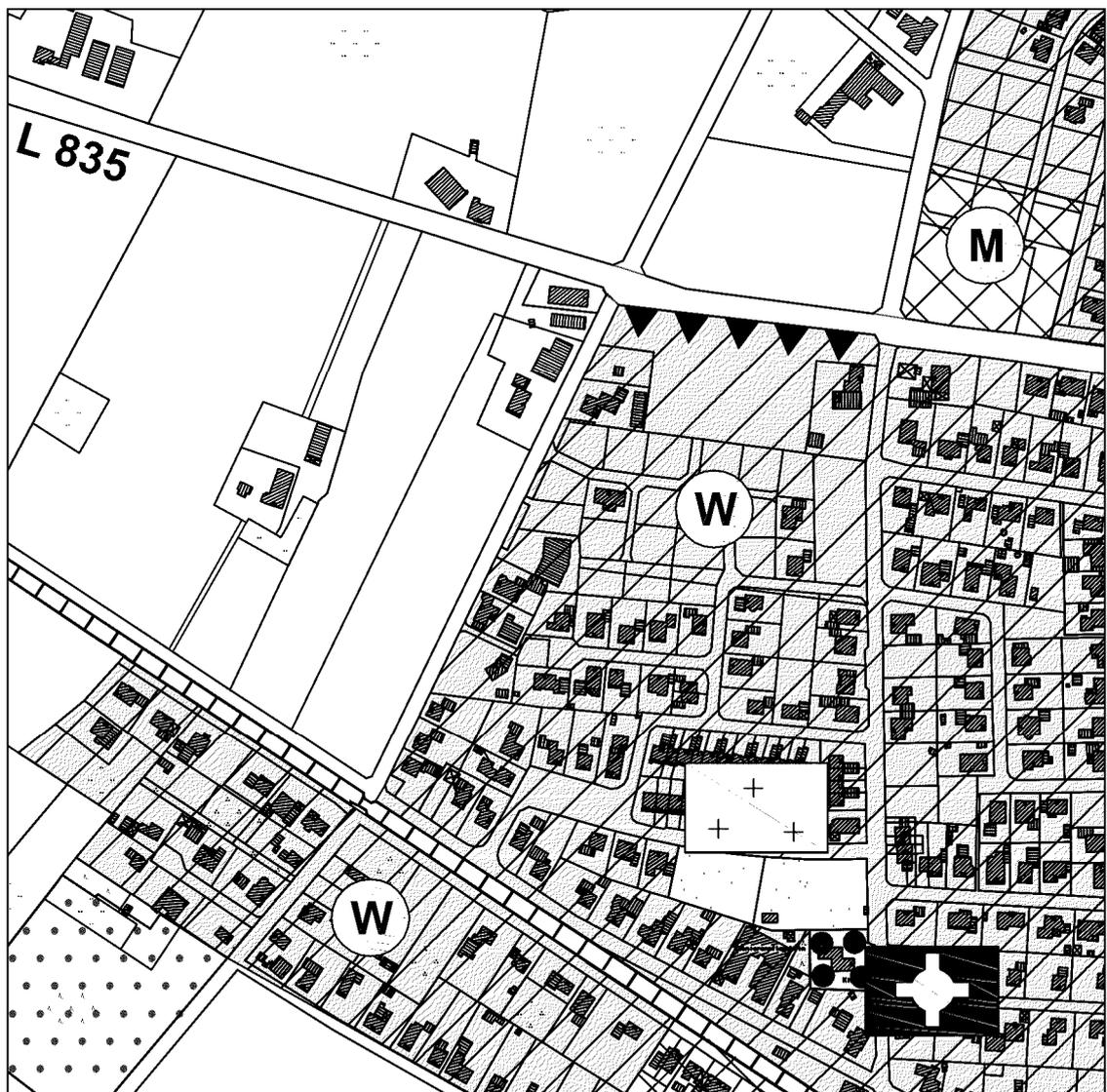
Im Übrigen ist das Plangebiet - wie der angrenzende Siedlungsbereich von Bösel - im RROP ohne besondere Funktionszuweisung weiß dargestellt.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2005 (FNP 2005) der Gemeinde Bösel stellt das Planungsgebiet und seine westlich und nördliche Umgebung bislang als Flächen für die Landwirtschaft (bzw. als sonstigen Außenbereich) dar (s. nachfolgende Abb.). Nach Osten jenseits des Flachsweges bilden (aufgelistet von Süden nach Norden) die aufgesiedelten Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 17 und Nr. 41 die Nachbarschaft, für die der wirksame FNP bereits die Darstellung von Wohnbauflächen (W) enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 63, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, weicht von den Darstellungen des wirksamen FNP ab. Die Gemeinde Bösel wird daher in analoger Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ihren Flächennutzungsplan nach in Kraft treten dieses Bebauungsplanes Nr. 63 im Wege der Berichtigung anpassen, wobei dann Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (sonstiger Außenbereich) durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) – wie westlich angrenzend - ersetzt wird.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Bösel.  
Maßstab 1 : 5.000.



## 4. FACHLICHE VORGABEN

### 4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 in Karte 6 – wie auch angrenzende Flächen –als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (niedrigste Wertstufe 4) aus. Nach den Karten 7 und 9 liegt es weder in einem Landschaftsbildbereich mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenheit und Schönheit, noch befinden sich hier geschützte oder schutzwürdige Teil von Natur und Landschaft. Besondere Maßnahmen werden hier nach Karte 10 nicht empfohlen.

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bösel (1998) nennt für das Plangebiet ebenfalls keine wichtigen Bereiche weder für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften noch für das Landschaftsbild und auch keine geschützten Biotoptypen. In der Karte 4 (Biotoptypen) sind die Ackernutzung der Fläche und niedrige Hecken bzw. Strauchreihen an Flachsweg und Ginsterstraße verzeichnet. Wallhecken sind hier historisch wie aktuell nicht dokumentiert. Auch heute stehen im Straßenrandgrün von Flachsweg und Ginsterstraße einzelne gering mächtige Bäume aufgereiht innerhalb der Straßenparzellen angrenzend zum Plangebiet aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Die obigen Aussagen und Einstufungen der Landschaftsplanung (LRP und LP), die auf Erhebungen bis zur Mitte der 1990er Jahre zurückgehen, sind - obgleich überwiegend veraltet - für das Planungsgebiet immer noch zutreffend. Entstehungsbedingt können diese Fachplanungen aber nicht die Entwicklung des Umfeldes - insbesondere die weiter fortgeschrittene Bebauung östlich des Flachsweges und den Ausbau dieser Straße – berücksichtigen.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes hinsichtlich der vorliegenden Bodentypen ist aus heutiger Sicht veraltet, weshalb hier auf den NIBIS (c) Kartenserver, LBEG (Zugriff: 30.07.2020) zurückgegriffen wird. Nach den dortigen Darstellungen der digitalen Bodenkarte (BK 50) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Podsol (Ausgangsmaterial: überwiegend sandige, glazifluviatile Ablagerungen) mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor. Das Gebiet befindet sich somit außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Zusammenfassend führt die vorliegende Planung zu keinem besonderen Konfliktpotenzial mit der Landschaftsplanung.

Eine Ackerfläche in begrenztem Umfang zu überplanen hält die Gemeinde an dieser Stelle für zulässig, da für die Entwicklung von Baugebieten und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen am Siedlungsrand in aller Regel auf solche Flächen zugegriffen werden muss. Die Baugebietserweiterung erfolgt außerdem bedarfsorientiert westlich entlang der Straße Flachsweg, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden.

## 4.2 DENKMALPFLEGE

Objekte, die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen oder andere besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird jedoch wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt auf dem Bebauungsplan 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 Abs. 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 / 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 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.

## 4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

### 4.3.1 GERÜCHE

Bösel liegt im ländlichen Raum. Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Für das Plangebiet sind insbesondere die Geruchsmissionen von westlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben von Bedeutung. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV-Nord, Hamburg, mit der Erstellung einer Geruchsermittlung und -bewertung beauftragt. Diese liegt als Gutachten zu Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung im Bereich „Am Flachsweg“ in Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 22.06.2020, vor und wird zur öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen.

Die maßgeblichen und zu berücksichtigenden Geruchsquellen sind der Abbildung 1 auf Seite 5 des o.g. Gutachtens zu entnehmen. Die Geruchsmissionen wurden gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle ( $1 \text{ GE/m}^3$ ). Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belastungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahrestunden ermittelt und in Rasterfeldern von  $15\text{m} \times 15\text{m}$  dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 14 des o.g. Gutachtens).

Einzelheiten zu verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Demnach wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 zwar überall überschritten, jedoch sind die Überschreitungen moderat, da in der Fläche hauptsächlich 12% errechnet wurden; am Westrand des Gebiets wurden 11% ermittelt. Lediglich auf kleinen einzelnen Flächen nahe des nördlichen und nordwestlichen Außenrandes des Plangebiets wurden Werte bis 13 % errechnet. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 63 überwiegend Verkehrsflächen fest bzw. ergeben sich durch den Abstand der Baugrenze überwiegend nicht überbaubare Flächen.

Die Gemeinde Bösel liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Veredelungswirtschaft und nachgeordneter Wirtschaftszweige. Es zeichnet sich ab, dass nach den derzeitigen Berechnungsmodalitäten der anzuwendenden GIRL viele Flächen am Ortsrand, aber auch Teile bestehender Wohn- und anderer Siedlungsgebiete in Bösel, innerhalb von Bereichen liegen, in denen der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% heute bereits deutlich überschritten wird. Die Gemeinde Bösel kann jedoch keinen Stillstand ihrer Siedlungsentwicklung hinnehmen, da diese für die Sicherung und die Neuschaffung von Wohnraum und anderer Nutzungen unerlässlich ist (s.a. Kap. 5).

Mit dieser Planung soll der anhaltende Wohnbauflächenbedarf am Ort Bösel kurzfristig befriedigt und Abwanderungstendenzen in Nachbarorte verhindert werden. Im Bereich des zuletzt in Bösel-Nord aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 51 und Nr. 55 (Bösel-Nord I und II), die in den Jahren 2014 und 2016 rechtsverbindlich wurden und die ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt haben, sind alle Grundstücke verkauft. Noch unbebaute Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 können derzeit noch nicht erschlossen werden, da der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen werden konnte. Auch im Bereich des 2019 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 59 „Östlich der Jägerstraße“ schreitet der Abverkauf und die Reservierung von Grundstücken rasch voran, so dass auf Grund der anhaltenden Nachfrage schon jetzt Planungen zur kurzfristigen Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich werden.

Die Wohnbauflächenerweiterung ist somit erforderlich aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in den letzten Jahren und der vorliegenden Anmeldungen. Die Gemeinde Bösel räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die nicht selten selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Bösel anbieten zu können, den Vorrang vor der strengen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein. In der gegebenen ländlichen Lage hält die Gemeinde die Bildung eines Zwischenwertes von bis zu 12,5% der Jahresstunden für eine Wohnnutzung in der Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange für zulässig.

Auch der Landkreis Cloppenburg hat in Erörterungsgesprächen mit Vertretern der Gemeinde Bösel signalisiert, dass von dort auf Grund der Lage in einem geruchsvorbelasteten ländlichen Raum akzeptiert wird, dass die Gemeinde einen Abwägungsspielraum bezogen auf die Immissionswerte der GIRL wahrnimmt. In der Abwägung wird eine Überschreitung des gebietsbezogenen Geruchsimmisionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 10% der Jahresstunden bis zu 12,5% der Jahresstunden von der Gemeinde als zulässig und zumutbar angesehen.

Was die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe angeht, so ist zu berücksichtigen, dass diese laut Aussagen des Gutachters bereits durch andere Immissionsorte in Gestalt von vorhandenen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern in ihrem Umfeld in ihren Erweiterungsmöglichkeiten einge-

schränkt sind, da an diesen Häusern die jeweils maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bereits ausgeschöpft oder überschritten sind.

In der Abwägung hält es die Gemeinde Bösel daher für zulässig, Wohngebietsflächen im vorgesehenen Umfang auszuweisen.

#### **4.3.1 SONSTIGE IMMISSIONEN**

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 130 m bis ca. 380 m von der nördlich verlaufenden Friesoyther Straße (L 835) entfernt. Zwischen der Straße und dem Geltungsbereich liegt vorhandene Bebauung mit Wohnnutzung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine planungsrelevanten Immissionen aus dem Straßenverkehr auf den Geltungsbereich einwirken.

Die Südlich der Ginsterstraße verlaufende Bahnlinie Friesoythe - Cloppenburg, die von der Friesoyther Eisenbahn Gesellschaft (F.E.G) betrieben wird, ist wenig frequentiert. Im Geltungsbereich sind planungsrelevante Immissionen aus dem Schienenverkehr von daher nicht zu erwarten.

#### **4.4 KAMPFMITTELVERDACHT**

Auf Grund von vorliegenden Hinweisen auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets wurde von der Gemeinde eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beim LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde als Antwortschreiben incl. Karteunterlage mit Datum vom 02.04.2020 vor. Im Ergebnis ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich im Ergebnis nicht bestätigt.

### **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Bösel strebt mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung an, die Wohngebietsentwicklung im Westen des Ortes Bösel westlich der Straße Flachsweg und nördlich der Ginsterstraße fortzuführen, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen.

Die Flächen bieten sich insgesamt für die angestrebte Baugebietsentwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind. Über den Flachsweg und anschließend über die Friesoyther Straße erreicht man nach ca. 1.000 m das östlich gelegene Ortszentrum von Bösel; dort liegen nördlich und südlich der Friesoyther Straße bzw. Garreler Straße zentrale Versorgungseinrichtungen (Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungen usw.) sowie ein Schulstandort und Sportstätten, die somit relativ schnell und gut erreichbar sind.

Mit dieser Planung soll der anhaltende Wohnbauflächenbedarf am Ort Bösel kurzfristig befriedigt und Abwanderungstendenzen in Nachbarorte verhindert werden. Im Bereich des zuletzt in Bösel-Nord aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 51 und Nr. 55 (Bösel-Nord I und II), die in den Jahren 2014 und 2016 rechtsverbindlich wurden und die ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt haben, sind alle Grundstücke verkauft. Noch unbebaute Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 können derzeit noch nicht erschlossen werden, da der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen

werden konnte. Auch im Bereich des 2019 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 59 „Östlich der Jägerstraße“ schreitet der Abverkauf und die Reservierung von Grundstücken rasch voran, so dass auf Grund der anhaltenden Nachfrage schon jetzt Planungen zur kurzfristigen Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit noch planungsrechtlich als Außenbereichsflächen einzustufen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Innenentwicklung, wenn sie an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen; dies ist hier der Fall (s.a. Kap. 1). Die Gemeinde nutzt diese Möglichkeit, um hier den Bedarf nach Wohnbauflächen zunächst kurzfristig zu bedienen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Größe von ca. 1,3 ha entstehen.

Im Plangebiet sollen Möglichkeiten für eine dem Ort Bösel angemessene eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten werden. Im Plangebiet sollen allgemein Möglichkeiten für die ortsübliche Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Traufhöhen-Obergrenze sollen künftig auch Häuser in Staffelgeschoss-Bauweise zulässig sein. Um hier dennoch keine mehrgeschossigen Gebäude, die im Einzelfall eine erdrückende optische Wirkung entwickeln können, entstehen zu lassen, soll bestimmt werden, dass künftige Gebäude höchstens ein Vollgeschoss aufweisen dürfen. Um städtebauliche Spannungen durch die Wirkung zu hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken zu vermeiden, soll eine Vorschrift getroffen werden, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN**

Der vorgesehene Nutzungsrahmen in dem neuen Baugebiet wird aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich. Es erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen (I.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie örtliche Bauvorschriften (II.) nach der Landesbauordnung (NBauO), welche in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der zu entwickelnden Siedlungsstruktur Bösels werden westlich der Straße Flachsweg allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung und in Anlehnung an vergleichbare neuere Wohnquartiere im Gemeindegebiet werden die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Gebäude künftig in offener Bauweise (o) nur als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) und mit höchstens einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen. Die Firsthöhe (FH) wird auf 9,0 m begrenzt. Die Traufhöhen-Obergrenze (TH) liegt bei 6,5 m. Damit wird eine flexible aber in ihrer Höhenentwicklung den örtlichen Verhältnissen angemessen begrenzte Ein- und Zweifamilienhausbebauung auch in diesem neuen Wohngebiet ermöglicht.

Um allgemein städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, wird eine Vorschrift getroffen, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt. Für Wände unterhalb von Traufen, die 4,5 m Höhe überschreiten, wird daher vom Instrument der Festsetzung abweichender Abstandsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich im Fall hoher Außenwände größere Abstände zum Nachbargrundstück als nach den Abstandsvorschriften der NBauO, die in § 5 Abs. 2 allseitig lediglich  $\frac{1}{2} H$  mindestens jedoch 3 m vorsieht.

Die Baugrenze soll künftig zur Freihaltung einer Vorgartenzone entlang der Straße 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze halten. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Grundstückstiefen zu erreichen und gleichzeitig dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

In dem WA-Gebiet sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm und Krüppelwalm sowie Zeltdächer) zulässig. Da hier u.a. auch Staffelgeschoss-Häuser errichtet werden können, die häufig flacher geneigte Dachflächen aufweisen als althergebrachte Satteldachhäuser, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung so gefasst, dass die minimale Dachneigung hier 18 Grad beträgt. Die stärkste Dachneigung beträgt in jedem Fall höchstens 50 Grad, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft künftig nicht durch zu steile Dachneigungen zu beunruhigen.

Ein typisches Gestaltungselement der Wohngebiete in Bösel sind Hecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Daher und um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, wird eine entsprechende gestalterische Festsetzung zu Hecken als Einfriedungen getroffen.

### **Nähere Begründung der textlichen Festsetzungen (I):**

Zu 1a.: Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) orientiert sich der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendung des § 13 b BauGB, nach der der Schwerpunkt der Bauleitplanung auf der Etablierung von „Wohnnutzung“ zu setzen ist und die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO weder eine Wohnnutzung darstellen (z.B. Tankstellen) noch diese unterstützen.

zu 1b.: Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden, um möglichst wenig in die Natur einzugreifen und möglichst geringe Flächen zu versiegeln. Da dieses Ziel z.T. auch erreicht werden kann, wenn mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt wird, darf die Grundflächenzahl in diesem Fall um 20 % überschritten werden.

zu 2. und 3.: Damit in dem neuen Wohngebiet ein Ein- und Zweifamilienhauscharakter entsteht, werden nur Doppel- und Einzelhäuser zugelassen. Dabei werden in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen, um zu vermeiden, dass eine städtebaulich nicht beabsichtigte Konzentration von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes vor dem Hintergrund einer Vermeidung von zu hohen Infrastrukturaufwendungen einschließlich einer übermäßigen Dimensionierung von Verkehrs- und Stellplatzflächen entsteht. Aus dem gleichen Grund müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben.

zu 4.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straße ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet durch Einbauten nicht zu stören.

zu 5.: Die Anzahl und Breite der Zufahrten zu öffentlichen Straßen je Grundstück wird beschränkt, um die Versiegelung auf den Baugrundstücken zur Freihaltung einer Vorgartenzone und zur Vermeidung eines unregelmäßigen Oberflächenabflusses auf angrenzende Straßenflächen weiter zu begrenzen.

zu 6.: Diese Festsetzung soll die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich auf ein ortstypisches Maß beschränken. Um außerdem städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, soll diese Vorschrift für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgen.

### **Nähere Begründung der örtlichen Bauvorschriften (II):**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen. In diesem neuen Siedlungsgebiet soll sich ein Ortsbild entwickeln, das dem vergleichbarer Siedlungen in Bösel entspricht und das daher vorwiegend von geneigten Dächern geprägt sein soll. Die Regelungen zielen auf die Gestaltung der Hauptdachform der Gebäude ab, weshalb Ausnahmen für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Friesengiebel, Gauben o.ä.) zugelassen werden.

zu 3.: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Merkmale der Wohngebiete in Bösel, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

## **7. VERKEHRERSCHLISSUNG**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum Einen über die vorgelagerte Straße Flachsweg, die im Norden an die Friesoyther Straße (L 835) und im Süden an die Ginsterstraße anbindet. Die Straße Flachsweg wurde vor wenigen Jahren ausgebaut bzw. ertüchtigt. Außerdem wird eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an Flachsweg und Ginsterstraße in den Geltungsbereich hineingeführt. Da perspektivisch eine Erweiterung der Siedlungslage nach Westen städtebaulich sinnvoll und vorstellbar ist, sobald die Geruchsimmissionssituation sich verbessert, wird die Straße an den westlich Außenrand des neuen Wohngebietes gelegt.

Über die bestehenden angrenzenden Straßen Flachsweg und Ginsterstraße wird das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG; SPIELPLATZ**

### **8.1 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Baugebietes mit Energie erfolgt über das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leitungsträger. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen. Anzahl und Lage der für den Brandschutz erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden dann bestimmt. Es ist dann zu berücksichtigen, dass in einem Umkreis von 300 m für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen gesorgt wird. Für dieses Baugebiet werden gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Entnahmekapazitäten von 800 l/min bei WA über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Das Plangebiet soll an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Entsprechende Leitungen sind in der angrenzenden Straße Flachsweg, die vor wenigen Jahren ausgebaut bzw. ertüchtigt wurde, vorhanden.

Das Gebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angebunden werden.  
Das Schmutzwasser wird dann zur Kläranlage Bösel (Betreiber OOWV) geleitet.

Für die erforderlichen Anschlüsse, die Verlegung von Leitungen einschließlich ggf. notwendiger Rohrnetzerweiterungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt.

Der Bebauungsplan ersetzt keine wasserrechtliche Genehmigungen. Im Zuge der jeweiligen Entwässerungsplanung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren separat von der Bauleitplanung durchzuführen. In diesem Zusammenhang hat auch eine Abstimmung mit der Friesoyther Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

Etwaige weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

### **8.2 SPIELPLATZ**

Im Bebauungsplan Nr. 63 wird kein Spielplatz festgesetzt. Die künftigen Bewohner können vielmehr die östlich gelegenen Spielplätze am Ligusterweg bzw. am Veilchenweg nutzen. Die Gemeinde hält dies auf Grund von Lage, Größe und Erreich-

barkeit der Spielplätze (jeweils nach weniger als 400 m fußläufig zu erreichen) für zumutbar.

## **9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ UND UMWELTBERICHT**

Die Gemeinde Bösel führt dieses Planverfahren nach dem § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzungen) durch. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 15.275 m<sup>2</sup>, davon werden 13.049 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete (WA mit einheitlicher GRZ 0,4) festgesetzt (s. Kap. 10). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt daher mit rund 5.220 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der in § 13b genannten Größenordnung von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß der analogen Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ab.

Die intensiv genutzte Fläche (hier Ackerland) ist auf Grund der geringen Größe und intensiven Vornutzung sowie der nördlich und östlich unmittelbar benachbarten Siedlungslage an der Straße Flachsweg wie auch bedingt durch die nur in ca. 60 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches gelegene ehemalige Hofstelle für Brutvögel des Offenlandes ohne nennenswerte Bedeutung. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die geplante Baugebietsentwicklung lediglich einen etwas mehr als 60 m breiten straßenparallelen Streifen der Ackerfläche beansprucht. Die wenigen Gehölze an den Straßenrändern von Flachsweg und Ginsterstraße mit nur geringmächtigem Stammholz bieten Lebensraum für allenfalls häufige und wenig empfindliche Brutvögel des Siedlungsbereiches und seiner Randlagen. Es handelt sich somit potenziell um Arten mit nicht dauerhaft genutzten Niststätten und gutem Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen. Höhlen, Ansätze zur Höhlenbildung oder dauerhaft genutzte Horste konnten während eines Ortstermins im Dezember 2019 nicht festgestellt werden. Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten finden auch im Falle einer Beseitigung von Gehölzen zum Zwecke der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten, Anbindung der neu anzulegenden Straße an Flachsweg und Ginsterstraße) in den umliegenden Siedlungsbereichen und Gehölzen am Siedlungsrand und in der Feldflur ausreichende Ersatzlebensräume.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie z.B. die Verletzung oder Tötung von Individuen ist daher bereits durch Beachtung einer Bauzeitenregelung auf der Ausführungsebene von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Es wird daher wie üblich auf dem Bebauungsplan zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen während der Ausführungsphase der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wie folgt hingewiesen:

„Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnah-

men wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.“

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

## 10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

### Bestand

(gem. Flächennutzungsplan 2005)

Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstiger Außenbereich (gem. FNP 2005)	15.275 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.275 m<sup>2</sup></b>

### Planung

allgemeine Wohngebiete (WA)	13.049 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.226 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.275 m<sup>2</sup></b>

## VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung im Bereich „Am Flachsweg“ in Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 22.06.2020, insgesamt 23 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 3 Seiten, dieser kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).

Bösel, den .....

.....  
Hermann Block  
Bürgermeister