



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

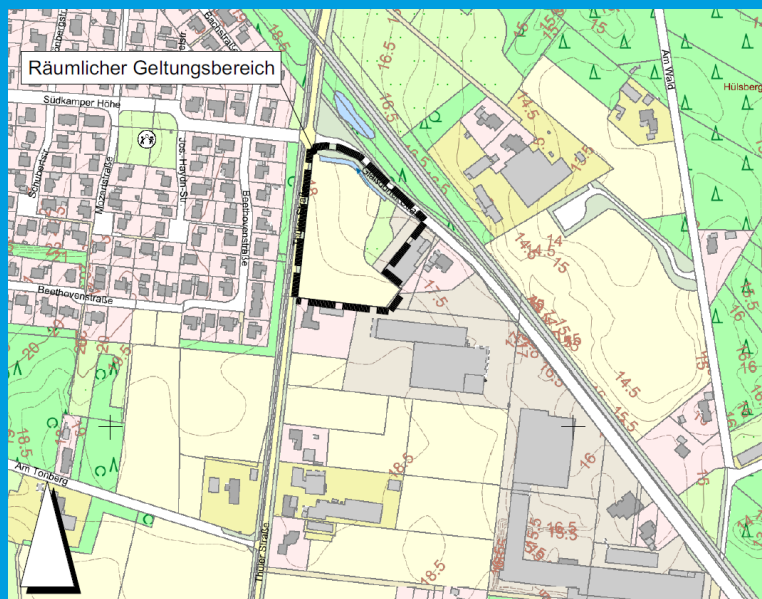
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE“, 2. ÄNDERUNG Begründung

Gemeinde Bösel



PROJ.NR. 12388 | 24.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.4.	Verfahren	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
4.5.	Weitere Vorgaben.....	10
5.	Planungsziele	10
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1.	Nutzungsart: Gewerbegebiet mit Einschränkungen	12
7.2.	Zulässige Emissionen.....	13
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	13
7.4.	Bauweise	13
7.5.	Baugrenzen	13
7.6.	Garagen und Nebenanlagen	14
7.7.	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	14
7.8.	Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg	14
7.9.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
8.	Nachrichtliche Übernahmen	15
8.1.	Sortimentsliste Bösel.....	15
8.2.	Bauverbotszone	15
8.3.	Baubeschränkungszone.....	15

9.	Oberflächenentwässerung	15
10.	Erschließung	15
10.1.	Verkehrliche Erschließung	15
10.2.	Versorgung	16
10.3.	Entsorgung	16
11.	Hinweise	17
12.	Flächenbilanz	17
13.	Belange von Natur und Landschaft	17
13.1.	Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebiets	17
13.2.	Schutzgebiete, geschützte Objekte	18
13.3.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
13.3.1.	Klima und Luft	19
13.3.2.	Boden	20
13.3.3.	Grund- und Oberflächenwasser	21
13.3.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	22
13.3.5.	Landschaftsbild und Erholung	23
13.3.6.	Mensch	24
13.3.7.	Sach- und Kulturgüter	25
13.4.	Maßnahmen zur Minimierung	25
13.5.	Kompensation	26
14.	FFH-Vorprüfung	28
14.1.	Rechtliche Grundlagen	28
14.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	28
14.3.	Beurteilung	28
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	28
15.1.	Rechtliche Grundlagen	28
15.2.	Prüfungsrelevante Arten	30
15.3.	Beurteilung	30

1. Planungsanlass

Ein im ortsansässiges Unternehmen ist mit einem Erweiterungsvorhaben auf einem Grundstück an der „Glaßdorfer Straße“ an die Gemeinde herangetreten. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans lassen dies jedoch nicht zu. Daraufhin hat die Gemeinde überprüft ob es städtebaulich sinnvoll ist, auf dem betreffenden Grundstück neues Bauland auszuweisen. Diese Prüfung hatte ein positives Ergebnis. Insofern schafft die Gemeinde entsprechendes Planungsrecht durch eine Änderung des Bebauungsplans für eine mögliche gewerbliche Entwicklung.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel in seiner Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Thüler Straße“, 2. Änderung beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),

- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Hauptortes Bösel, unmittelbar südöstlich des Knotenpunktes der K 300 „Thüler Straße“ mit den Gemeindestraßen „Südkamper Höhe“ und „Glaßdorfer Straße“. Es ist rund 1,5 ha groß und liegt in Flur 23 der Gemarkung Bösel.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind dem Plandokument zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich ist an 3 Seiten von zusammenhängender Bebauung umschlossen. Unmittelbar nordöstlich benachbart liegt die parallel zur „Glaßdorfer Straße“ verlaufende Bahnstrecke, die ihrerseits eine städtebauliche Abgrenzung der zusammenhängenden Bebauung bildet. Durch diese örtliche Prägung handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unterschreitet 20.000 m². Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass nicht einmal das gesamte Plangebiet diesen Flächenumfang erreicht.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 13.5).

- Die Planung eines Gewerbegebiets ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften durch die Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nutzungen begrenzt sind. Einzelheiten zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus können daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 33 Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt. Generell sind auch keine Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Im vorliegenden Fall werden allerdings Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestände bzw. Einzelbäume überplant (vgl. Kap. 4.4). Diese Eingriffe sind ausgleichspflichtig (s. Kap. 13).

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans befinden sich Gewerbegebäude sowie ein Wohnhaus. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans umfasst an baulichen Anlagen nur den Zufahrtsbereich der „Glaßdorfer Straße“ Nr. 4 und den Geh- und Radweg, der die genannte Straße begleitet. Der größte Teil des Plangebiets der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

In südlicher Nachbarschaft schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Diese enthalten ebenfalls einzelne Wohnnutzungen. In diesem Gebiet sind nicht alle baulich nutzbaren Flächen bereits bebaut. Die unbebauten Flächen werden auch hier landwirtschaftlich genutzt. Auch in nordöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet jenseits der Bahnstrecke ist ein Gewerbegrundstück mit Wohnnutzung und be-

nachbarten landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Westlich benachbart jenseits der K 300 „Thüler Straße“ ist die Wohnnutzung vorherrschend.

Die Gewerbegebäude weisen überwiegend große Kubaturen auf und sind funktional gestaltet. Die Wohngebäude sind hier deutlich untergeordnet und wie auch überwiegend westlich der K 300 „Thüler Straße“ orts- und regionaltypisch als freistehende Häuser mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Die Bahnstrecke zwischen Friesoythe und Cloppenburg ist als Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt (violette Linie).

Die kürzliche Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die für die vorliegende Planung relevant wären. Nordöstlich von Bösel wurde der bereits planfestgestellte Teil der Kabeltrasse Hilgenriedersiel-Garrel-Ost nachrichtlich übernommen und im übrigen Teil eine Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) ausgewiesen.

Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg trifft für das Plangebiet ebenfalls keine unmittelbaren Vorgaben. Die o. g. Bahnstrecke ist als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt (violette Linie), die K 300 „Thüler Straße“ als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (rote Linie). Parallel zur Bahnstrecke verläuft eine Fernwasserleitung (blaue Linie). Südlich des Plangebietes und der bebauten Grundstücke ist ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt (Flächenfarbe ocker). Der Hauptort Bösel ist von der Regionalplanung als Grundzentrum (graue Umkreisung) mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (grün unterlegtes E) festgelegt worden.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb von Risikogebieten für Hochwasserereignisse gemäß Definition der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) liegt. Beim nächstgelegenen Risikogebiet (rund 15 km nordwestlich entfernt) handelt es sich um ein küstennahes Risikogebiet, das nördlich des Küstenkanals endet und hier in Teile von Sedelsberg hineinreicht. Insofern ist für das Plangebiet keine besondere Gefährdung im Falle des Auftretens von Hochwasserereignissen zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan oder besondere Maßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind nicht notwendig.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)

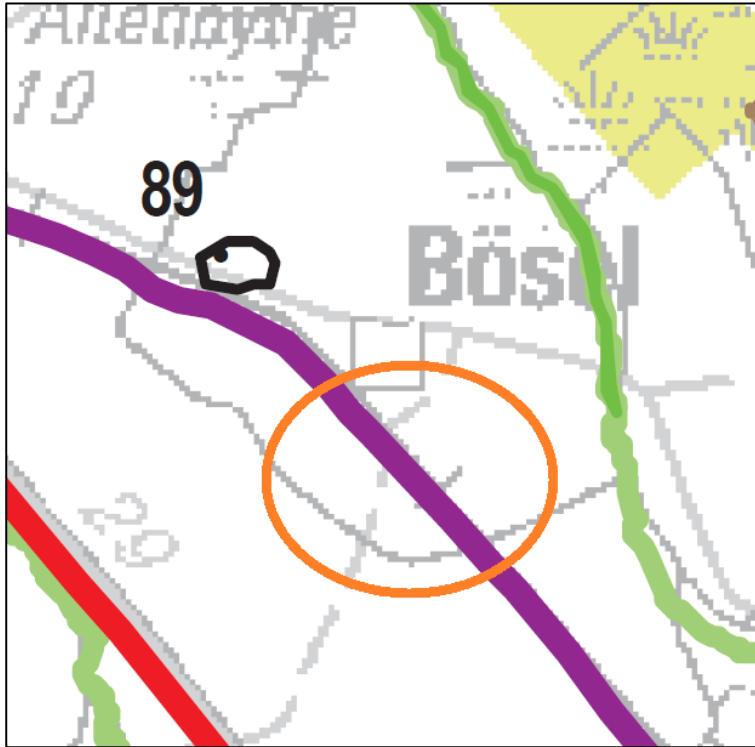
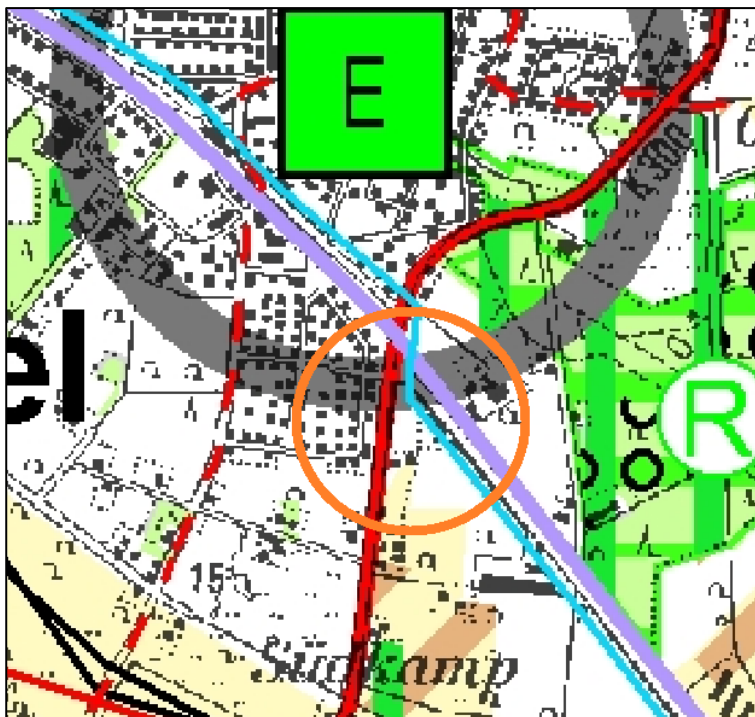


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel stellt für das Plangebiet zum Großteil eine Fläche für Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts dar. Die Teile im Südosten, die das bebaute Grundstück einschließen, gehören zu einer gewerblichen Baufläche.

Die genannte gewerbliche Baufläche umfasst die Flurstücke, die an die Bahnstrecke angrenzen bis hinunter zum „Südkamper Ring“. Die westlich angrenzende K 300 „Thüler Straße“ ist als (über)örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, westlich davon eine Wohnbaufläche. Südlich ans Plangebiet grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die Bahnstrecke ist als Fläche für Gleisanlagen dargestellt.

Aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans lässt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht entwickeln. In Entsprechung zum gewählten Verfahren erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan**¹ des Landkreises Cloppenburg stuft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet und auf den südlich angrenzenden Flächen als mäßig eingeschränkt ein, nach Südosten entlang der Bahnstrecke als stark eingeschränkt. Nordöstlich jenseits der Bahnstrecke sowie nördlich des „Südkamper Rings“ sind wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes verzeichnet (Nadelwald und Heckenlandschaften/gehölzreiches Kulturland bzw. Nadelwald). Diese werden als schutzwürdig mit dem Status Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Entwicklungsziele oder -maßnahmen sind für das Plangebiet und die direkte Umgebung nicht angegeben. In der weiteren Umgebung sollen Extensivgrünland sowie Kleinstrukturen (Hecken, Gewässerrandstreifen) erhalten und entwickelt werden.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Bösel stammt aus dem Jahr 1998 und wurde nicht fortgeschrieben. Insofern wird dieses Planwerk als veraltet angesehen. Auf die Inhalte wird an dieser Stelle daher nicht eingegangen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Thüler Straße“** (rechtswirksam 1999, 1. Änderung rechtswirksam 2007) setzt Gewerbegebiete fest. Die vorliegende Änderung umfasst größtenteils die seinerzeit festgesetzte Fläche für eine Streuobstwiese und private Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume. Zudem umfasst sie einen Teil des Gewerbegebiets mit Einschränkungen. Der Bereich der 1. Änderung ist von der vorliegenden Überplanung nicht berührt.

Die unmittelbar südöstlich bzw. südlich angrenzenden **Bebauungspläne Nr. 26 „Gewerbegebiet Glasdorfer Straße“** (rechtswirksam 1991, 1. Änderung 2007) und

¹ Der Landschaftsrahmenplan wird derzeit fortgeschrieben. Ein entsprechender Entwurf liegt in der Zeit vom 10.04.2024 bis zum 24.05.2024 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Nr. 60 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“ (rechtswirksam 2021) setzen Gewerbegebiete fest.

Westlich benachbart jenseits der K 300 „Thüler Straße“ liegt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 20 „Südkamp“** (rechtswirksam 1984). Dieser Bebauungsplan setzt in der Nähe des Plangebiets allgemeine Wohngebiete fest.

4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Bösel verfügt über ein **Einzelhandelskonzept**.² Dieses definiert den zentralen Versorgungsbereich und ordnet die Sortimente nach ihrer Relevanz für die städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet.

5. Planungsziele

Das Erfordernis für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans ergab sich aus dem Bestreben, das lokale Gewerbe zu erhalten und angemessen fortzuentwickeln. Insbesondere soll eine ausreichende Zahl an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung sollte ursprünglich ebenfalls diesen Zielen dienen und wurde deswegen eingeleitet. Allerdings wurde das anlassgebende Erweiterungsvorhaben zwischenzeitlich aufgegeben.

Zuvor hat die Gemeinde das Vorhaben in den zuständigen Gremien beraten. Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebs wäre nur durch die Bereitstellung von zusätzlichem Bauland möglich gewesen. Das Bestandsgrundstück ist bereits voll ausgenutzt. Ein Flächenerwerb in der Nähe steht dauerhaft nicht in Aussicht, da im Gewerbegebiet Steinwitten keine Grundstücke verfügbar sind. Die anderen Gewerbegebiete im Gemeindegebiet sind zu weit entfernt, um die Erweiterung betriebstechnisch und wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen. Eine Betriebsverlagerung wäre nicht infrage gekommen, da dies eine unverhältnismäßige wirtschaftliche Belastung des Unternehmens bedeutet hätte, was den o. g. Zielen widersprochen hätte.

Die Beschäftigung mit dem gewerblichen Erweiterungsvorhaben hat die Gemeinde veranlasst, die bereits vor einigen Jahren diskutierte Absicht, im Plangebiet einen neuen Standort für den kommunalen Bauhof zu erschließen, wieder aufzugreifen. Gewerbegebiete sind auch für die Ansiedlung öffentlicher Betriebe geeignet. Der Katalog der BauNVO führt öffentliche Betriebe ausdrücklich als allgemein zulässig auf. Mit der Schaffung von gewerblichem Bauland erweitert die Gemeinde daher auch ihre Möglichkeiten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit den notwendigen Anlagen und Einrichtungen auszustatten. Die Daseinsvorsorge wiederum ist eine genuine Aufgabe der Gemeinden.

² Derzeit wird eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Auftrag der Gemeinde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH erarbeitet.

Der bauliche Bestand am gegenwärtigen Standort des Bauhofs nahe dem Knotenpunkt von „Bernethsdamm“ und „Richard-Wagner-Straße“ ist abgängig und genügt den Anforderungen an ein modernes und gesundes Arbeitsumfeld nicht mehr. Gleichwohl muss der Standort weiter genutzt werden, bis ein neuer in Betrieb genommen werden kann, da sonst der Bauhof seine Leistungen nicht erbringen könnte.

Die weitgehende Ausnutzung der Fläche im Gebiet der vorliegenden Planung ist städtebaulich effizient und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Unterschied zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans kann heute zum Eingriffsausgleich auf Poolflächen zurückgegriffen werden. Daher muss dieser Belang nicht (mehr) durch eine entsprechende Festsetzung plangebietsinterner Flächen berücksichtigt werden.

Insofern besteht ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Für den Standort des Bauhofs ist eine zentrumsnahe Lage wichtig, da von hier aus alle möglichen Einsatzorte gleich gut erreichbar sind. Das Plangebiet erfüllt diese Anforderung.

Durch die benachbarten Nutzungen besteht eine entsprechende Vorprägung des Plangebiets. Zudem ist die Erschließung gesichert. Insofern handelt es sich um eine angemessene Entwicklung, die den örtlichen Bestand sinnvoll ergänzt.

Das Nebeneinander der gewerblichen und der Wohnnutzung im Plangebiet und seiner Umgebung, wie es bisher geregelt war, hat zu keinen städtebaulichen Konflikten geführt. Durch die vorliegende Planung wird gewerbliches Bauland an der Glasdorfer Straße näher an die Wohngebiete westlich der K 300 „Thüler Straße“ heranrücken. Um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die folgenden Eckpunkte für die Planung definiert.

Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild soll die vorhandene Eingrünung im Westen des Plangebiets erhalten bleiben. Ansonsten wird die Fläche der baulichen Nutzung so weit wie möglich zugänglich gemacht. Weitere Grundstückszufahrten können bei Bedarf über die „Glasdorfer Straße“ geschaffen werden.

Da das Plangebiet im Verhältnis zum Flächenbedarf der künftigen Nutzung klein ist, wird keine innere Erschließung (z. B. durch eine öffentliche Straße) vorgesehen.

Um die sich verändernde Situation hinsichtlich Emissionen und -immissionen von Schall und Gerüchen beurteilen zu können, wurden entsprechende Gutachten eingeholt.

Das Schallgutachten³ hat ergeben, dass die städtebauliche Verträglichkeit von einer

³ Büro für Lärmschutz A. Jacobs (2024): Neubau eines Bauhofes in der Gemeinde Bösel. Schalltechnische Stellungnahme. – Papenburg, 05.02.2024 in Verbindung mit Büro für Lärmschutz A. Jacobs (2010): Lärm-

erweiterten gewerblichen Nutzung östlich der K 300 „Thüler Straße“ und dem Wohnen westlich davon durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden kann.

Die Situation hinsichtlich Gerüchen ist insbesondere relevant in Bezug auf landwirtschaftliche Betriebe. Zum einen bestehen für Gewerbegebiete einschlägige Schutzansprüche. Zum anderen sind von den Kommunen eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden Erfordernisse (z. B. Einhaltung von ausreichenden Abständen) zu berücksichtigen. Im vorliegenden Gutachten⁴ war nur ein Betrieb zu untersuchen, da dieser sich in relevanter Nähe zum Plangebiet befindet (ca. 180 m südlich). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Emissionen des Betriebs nicht zur Überschreitung der gemäß Schutzanspruch zulässigen Werte im Plangebiet führen. Bestand und Entwicklung des Betriebes werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dessen Erweiterungsmöglichkeiten sind durch vorhandene Wohnhäuser in der Nachbarschaft eingeschränkt, an denen der dort heranzuziehende Immissionswert bereits erreicht oder überschritten ist.

Durch die vorliegende Überplanung entfällt ein großer Teil der eingriffsmindernden Wirkung der bisherigen Festsetzungen. Dies wird durch Rückgriff auf einen Flächenpool ausgeglichen (s. Kap.13).

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Nutzungsart: Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Wenngleich zunächst nur die Erschließung des neuen Standorts des Bauhofs im Plangebiet vorgesehen ist, soll die städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebiet betrachtet werden, damit bei zukünftigen Veränderungen oder Ergänzungen der Bodennutzung keine erneute Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden muss.

Um die Konsistenz mit den nicht zu ändernden Teilen des rechtswirksamen Bebauungsplans zu wahren, werden dessen Nutzungsausschlüsse weitgehend in die vorliegende Planung übernommen (Gewerbebetriebe, die mit der Herstellung oder der Bearbeitung von Nahrungsmitteln oder Textilien befasst sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Zudem wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts geregelt (vgl. Kap. 8.1). Gemäß den obigen Erläuterungen soll das neu geschaffene Bauland der Ansiedlung von öffentlichen Betrieben (Bauhof) und ggf. von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben dienen. Für eine größere Nutzungsvielfalt bietet das Plangebiet nicht ausreichend Raum,

schutzgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Thüler Straße“ in der Gemeinde Bösel. – Papenburg, 09.09.2010

⁴ TÜV NORD Umweltschutz (2023): Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 33 an der Thüler Straße in Bösel. – Hamburg, 11.12.2023

insbesondere was die unterschiedlichen Schutzansprüche angeht. Daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume für freie Berufe ebenfalls nicht zugelassen.

7.2. Zulässige Emissionen

Da sich das neu ausgewiesene Bauland näher an der Wohnbebauung westlich der K 300 „Thüler Straße“ befindet, müssen die Schallemissionen begrenzt werden, um den Schutzanspruch der Anlieger zu wahren. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erfolgt auf Grundlage des o. g. Gutachtens. Unmittelbar südwestlich des Bestandsgebäudes an der „Glaßdorfer Straße“ Nr. 4 ist eine Neuregelung der Schallemissionen nicht nötig, da hier ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung besteht. Daher werden die ursprünglich festgesetzten Maximalwerte hier beibehalten.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Höhenbezugspunkt) wird ebenfalls die Konsistenz mit den unveränderten Teilen des Bebauungsplans angestrebt. Dem konkreten Ansiedlungsvorhaben steht dies nicht entgegen. Eine komplette Übernahme der Festsetzungen wäre allerdings nicht zweckmäßig, so dass 2 Dinge abweichend von der rechtswirksamen Fassung geregelt werden. Zum einen wird die Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen, da andernfalls die Ausnutzung des für gewerblichen Baulands relativ knappen Platzangebots unnötig eingeschränkt wäre. Insofern wird die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht übernommen. Zum anderen wird die Maximalhöhe baulicher Anlagen statt auf 10 m auf 11 m festgesetzt, da die Gemeinde mit diesem Maß bei Gewerbegebieten gute Erfahrungen gemacht hat. So sollen insbesondere Abweichungen und Befreiungen von dieser Festsetzung vermieden werden.

7.4. Bauweise

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ist auch für die vorliegende Planung angemessen. Es besteht daher kein Bedarf, eine andere Regelung zu treffen. Die Bauweise wird der Übersichtlichkeit halber unverändert übernommen.

7.5. Baugrenzen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die bauliche Nutzung aus den oben erläuterten Gründen im Großteil des Plangebiets ohne Einschränkungen ausgeübt werden kann. Hierbei wird die Bauverbotszone beachtet (vgl. Kap. 8.2). An die Baugrenzen im unveränderten Teil des Bebauungsplans wird angeschlossen, so dass im Ganzen eine städtebaulich sinnvolle Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht. Das südlich angrenzende Grundstück (K 300 „Thüler Straße“ Nr. 45) ist nicht mit einem Bebauungsplan beplant. Hier wird in Anlehnung an § 5 NBauO eine durchgehende Baugrenze festgesetzt.

Die vorhandenen unterirdischen Strom- und Wasserleitungen verlaufen ungünstig für die Entwicklung von Bauland. Ihre Bestandstrassen von Bebauung freizuhalten würde die überbaubare Grundstücksfläche in schlecht baulich nutzbare Teile zerschneiden. Daher hat die Gemeinde entschieden, dass die Leitungen soweit notwendig umverlegt werden, bevor mit dem Bau neuer baulicher Anlagen im Plangebiet begonnen wird. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt entsprechend.

7.6. Garagen und Nebenanlagen

Der ursprüngliche Bebauungsplan schränkt die bauliche Nutzung außerhalb der Baugrenzen stark ein. Dies ist für die vorliegende Planung nicht sinnvoll, zumal im westlichen Teil die Bauverbotszone einzuhalten ist (vgl. Kap. 8.2). Gleichwohl soll die bauliche Hauptnutzung aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Dementsprechend werden außerhalb der Baugrenzen lediglich hochbauliche Anlagen entsprechender Größe ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Garagen, Carports sowie um Nebenanlagen, die gemäß § 2 Abs. 2 NBauO als Gebäude gelten.

7.7. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Wie oben erläutert soll die Eingrünung an der westlichen Grenze des Plangebiets erhalten bleiben (vgl. Kap. 6). Die getroffene Festsetzung macht hinreichende Vorgaben, wie der Gehölzbestand zu erhalten ist. Durch ein Nachpflanzgebot wird die Erhaltung auf unbegrenzte Dauer gewährleistet. Als Teil der Festsetzung wird die Freihaltung eines ausreichenden Sichtfeldes für die Einmündung der „Glaßdorfer Straße“ in die K 300 „Thüler Straße“ aufgenommen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten. Dies betrifft nur einen kleinen Teil des Plangebiets am nordwestlichen Rand und steht der Erhaltung der Eingrünung damit nicht entgegen.

7.8. Öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Geh- und Radweg an der „Glaßdorfer Straße“. Dieser soll in Bestand und Funktion erhalten bleiben, um die nicht-motorisierte Mobilität im Gemeindegebiet zu fördern. Die planerische Sicherung erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für das entsprechende Flurstück, soweit es innerhalb des Plangebiets liegt. Allerdings wird nicht die gesamte Fläche dieses Flurstücks für den Weg benötigt. Daher wird hierfür die übliche Ausbaubreite zugelassen und für die übrige Fläche im Sinne eines ansprechenden lokalen Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass sie als Grünfläche herzustellen ist.

7.9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die K 300 „Thüler Straße“ erfüllt als Kreisstraße eine regional bedeutsame Funktion für den Straßenverkehr. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind zu gewährleisten. Hierfür ist es wichtig, dass außerorts möglichst wenige Zu- bzw. Abfahrten vorhanden sind, da diese den Verkehrsfluss stören können. Jedenfalls kommt die verkehrliche Erschließung eines Baugebiets über eine Kreisstraße außerhalb der

straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt nicht infrage. Insofern wird in der vorliegenden Planung zur K 300 „Thüler Straße“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Sortimentsliste Bösel

In den textlichen Festsetzungen wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bösel Bezug genommen. Damit allein mit dem Blick auf das Plandokument der Inhalt der betreffenden Festsetzung zu ersehen ist, wird ein entsprechender Auszug aus der Sortimentsliste nachrichtlich übernommen.

8.2. Bauverbotszone

Die Bauverbotszone dient der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf übergeordneten Straßen. Die damit einhergehenden Einschränkungen für bauliche Nutzungen entfalten direkte rechtliche Verbindlichkeit. Daher erfolgt eine entsprechende zeichnerische und textliche Übernahme.

8.3. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone ergänzt die Bestimmungen der Bauverbotszone im weiteren Abstand von übergeordneten Straßen. Auch hier besteht eine direkte rechtliche Verbindlichkeit. Daher erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

9. Oberflächenentwässerung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine dezentrale Versickerung von überschüssigem Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken vor. Im Falle von extremen Niederschlagsereignissen erfolgt eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken, das sich zwischen „Glaßdorfer Straße“ und der Bahnstrecke befindet.

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans hat bisher zu keinen Problemen geführt. Die durch die vorliegende Planung zulässig werdende zusätzliche Oberflächenversiegelung wird daran aller Voraussicht nach nichts ändern.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist damit gewährleistet.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die „Glaßdorfer Straße“. Diese ist unmittelbar nordwestlich des Plangebiets an die K 300 „Thüler Straße“ angebunden. Diese führt nach Süden nach Thüle zur B 72 „Thüler Straße“ und stellt von dort die schnellste Verbindung nach Cloppenburg her. Nördlich der Bahnstrecke bindet die K 300 „Jägerstraße“ an die L 835 „Garreler Straße“ an, die weiter in Richtung Friesoythe bzw. Garrel führt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Versorgung

Leitungen

Die für die Versorgung notwendigen Leitungen sind im Bestand vorhanden. Neu hinzukommende Gebäude können hieran angebunden werden.

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Umverlegung von Hauptleitungen innerhalb des Plangebiets notwendig, da der Verlauf der Bestandsleitungen nicht mit der geplanten Bebaubarkeit vereinbar ist (s. Kap. 7.5).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die vorhandenen Anlagen haben für die möglichen Erweiterungen des baulichen Bestandes ausreichend Versorgungskapazitäten. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung (z. B. Anordnung von Entnahmestellen) stimmen Gemeindeverwaltung und Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Cloppenburg ab.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Das Regenrückhaltebecken, das überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnimmt (s. Kap. 9), wird von der Gemeinde unterhalten. Für die Unterhaltung von Verordnungsgewässern im Gemeindegebiet von Bösel ist die Friesoyther Wasseracht zuständig.

Das Plangebiet ist im Bestand an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angebunden. Die vorhandene Kapazität von Kanalnetz und Kläranlage erlaubt den Anschluss neu hinzukommender Gebäude.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen für die Abwasserbeseitigung oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Cloppenburg die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Zudem wird auf die Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne aufmerksam gemacht. Dies dient der Klarstellung, welches Planungsrecht jeweils anzuwenden ist und gibt einen Einblick in die Planungshistorie (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 4 bis 14).

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (davon: Bindung für die Erhaltung von Bäumen)	14.453 m ² (1.552 m ²)
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	689 m ²
GESAMT	15.142 m²

13. Belange von Natur und Landschaft

13.1. Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Diese Region ist laut dem RROP des Landkreises Cloppenburg (2005) geprägt von Bächen und Flüssen mit ihren Altarmen, Hoch- und Übergangsmoore, Grünlandflächen und Nasswiesen für Wiesenvögel oder auch verschiedene Waldarten. Die Gemeinde Bösel ist bereits anthropologisch verändert und weist Größtenteils eine Siedlungsstruktur mit mittelgroßen Gärten auf. Die Gemeinde liegt zwischen Garrel und Friesoythe und gehört somit zur Landschaftseinheit „Friesoyther Geestinseln und Garreler Talsandplatten“. Diese Einheit ist geprägt durch verschiedene Fließgewässer mit grünlandreichen Bach- und Flussniederungen, Hochstaudenreiche Raine und Randstreifen sowie Heiden und Magerrasen.

Eine Ortsbegehung fand am 08.04.2024 statt. Das Plangebiet wird zwar als Acker genutzt, zur Ortsbegehung konnte die Fläche aber hauptsächlich dem Biotoptyp sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) zugeordnet werden, was auf eine extensive Nutzung hindeutet. So haben sich verschiedene Pflanzenarten angesiedelt, darunter Klee, Giersch, Brennessel und andere krautartige Pflanzen. Die Ackerfläche war sehr feucht, wodurch sich seggenartige Grasstrukturen gebildet haben.

Das Plangebiet ist im westlichen Randbereich entlang der Thüler Str. mit einer lückenhaften Baumreihe versehen. Diese könnten ein geeignetes Habitat für viele Insekten- und Kleintierarten bieten, besonders, da in der Nähe ein Waldbestand existiert. Es fehlen jedoch strauchartige Strukturen, wie z.B. Brombeerbüsche, was in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung in einem geringeren Wert für die lokale Flora und Fauna resultiert. Auf der anderen Seite des Entwässerungsgrabens, außerhalb des Plangebietes, ist eine besser ausgeprägte Baumreihe vorhanden und bilden eine Allee der Thüler Straße. Im Plangebiet sind auf der westlichen Seite lediglich 6 Einzelbäume vorhanden, wobei es sich größtenteils um Eichen handelt. Auch eine Birke und sehr junge, noch strauchförmige Bäume wie der Nuss- und Kirschbaum waren vereinzelt im Plangebiet vorhanden. Vereinzelte Bereiche zwischen den Bäumen und die Randbereiche generell bieten ein geeignetes Habitat für viele Insektenarten, was anhand der vielen Spinnentiere, Wanzen, Zweiflügler und Käfer erkennbar ist. An diesen Zwischenräumen ist eine Vegetation an Moosen und Gräsern mit Laubresten zu finden, was wiederum Insekten wie Schnaken, Hummeln und Feuerwanzen einen Lebensraum bietet. Im östlichen Bereich der offenen Fläche wurde ein Fasan gesichtet.

Der Baumbestand entlang des Geh- und Radwegs weist Baumhöhlen und Spechtlöchern an fast allen Bäumen auf. Diese bieten ein geeignetes Quartier für Fledermaus- und Höhlenbrüterarten und sind daher artenschutzrechtlich streng geschützt. Sie dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung entfernt werden.

Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt und teilweise intensiv bewirtschaftet. Die angrenzenden Bereiche werden als Gewerbegebiet genutzt, südlich ist ein angrenzendes Wohngebäude. Nordöstlich und -westlich liegen die Straßen Glasdorfer Str. bzw. Thüler Str. Die Gewerbeflächen sind nahezu vollständig versiegelt und es gibt keine nennenswerte Vegetation, abgesehen von Scher- und Trittrasen (GR). Ein strauchiger Vegetationsbestand liegt im Osten vor, der augenscheinlich nicht bewirtschaftet oder anderweitig genutzt wird.

Das Wohnhaus innerhalb der Gewerbeflächen an der Glasdorfer Str. besitzt einen neuzeitlichen Ziergarten (PHG) im hinteren Teil der Eigentumsfläche.

13.2. Schutzgebiete, geschützte Objekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend existieren keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bereiche.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, mit ca. 2,7 km Entfernung, ist die Lahe, ein WRRL-Gewässer und FFH-Gebiet. Nördlich von Bösel liegen viele kleinere Naturschutzgebiete, welche den unterschiedlichen Mooren, wie dem Vehnemoor oder dem Bösel Moor zugeordnet werden. Das Vehnemoor befindet sich in ca. 4,3 km

Entfernung. Der Naturpark Wildeshauser Geest ist ca. 10 km entfernt. Eine ökologische Verbindung zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet ist eher unwahrscheinlich.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 450 m Entfernung. Es handelt sich um den Totenweg in Bösel.

Durch die bestehende Entfernung der Schutzgebiete zu dem Plangebiet entstehen keine Beeinträchtigungen für die schützenswerten Bereiche bei Durchführung der Planung.

13.3. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.3.1. Klima und Luft

Das Klima entspricht dem einer feuchtgemäßigten Klimazone. Die vorrangig westlichen Winde sind verantwortlich für eine ständige Bewegung der Luftmassen und folglich auch für einen großräumigen Wärmeaustausch. Dieses Phänomen trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen der Sommer- und Wintermonate bei, was zu einem dauerhaft gemäßigten Klima beiträgt und Extremtemperaturen jederzeit selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,9°C und die Niederschlagsrate beträgt 789mm.⁵

Die Luftqualität ist als relativ gut zu bewerten, da keine Anlagen in der Umgebung betrieben werden, die starke Emissionen ausstoßen und die Luftqualität in hohem Maße einschränken. Dennoch bestehen durch landwirtschaftliche Betriebe gewisse Vorbelastungen, welche insbesondere durch Tierhaltung und landwirtschaftliche Flächennutzung, insbesondere mit Düngemitteln, entstehen. Diese überschreiten nach dem Geruchsgutachten jedoch keine vorgegebenen Richtwerte.⁶ Die viel befahrene Thüler Straße und die angrenzende Glasdorfer Straße sind ebenfalls für eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität durch Abgase verantwortlich. Durch die hohen Luftgeschwindigkeiten und der geringeren Bevölkerungsdichte in dieser Region verwirbeln die Schadstoffe relativ schnell und eine Durchmischung der Luft findet statt.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die baubedingten Auswirkungen existieren nur vorübergehend und sind in geringem Umfang wirksam. Sie werden daher als nicht erheblich bewertet.

Durch die geringe Fläche der geplanten Erweiterung kommt es höchstwahrscheinlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Die

⁵ NIBIS® KARTENSERVEN (2023a): Klima und Klimawandel, Temperatur, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2023b): Klima und Klimawandel, Niederschlag, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ Dipl.- Ing. Andreas Schlichting (2023): Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 33 an der Thüler Straße in Bösel. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg

Nutzung ist ebenfalls eingeschränkt, da bestimmte Grenzwerte eingehalten werden müssen, beispielsweise zu den Geruchsimmissionen.

Eine Überschreitung der Richtwerte ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

13.3.2. Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geest und besitzt einen Bodentyp aus mittlerem Podsol. Hierbei handelt es sich um einen sandigen, nährstoffarmen, sauren Boden.

Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes wird als mittel bewertet, ebenfalls wie die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens, was zu einer generell geringen Bodenfruchtbarkeit führt. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser ist gering. Der Ausgleichskörper im Bodenwasserhaushalt besitzt eine sehr hohe Funktionserfüllung. Generell ist die Fläche für den Ackerbau geeignet, aber für die Intensivlandwirtschaft im Sommer zu trocken. Es liegt eine mittlere Cadmiumbelastung vor. Es ist keine Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung vorhanden.⁷

Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt, besitzt also trotz der ausgewiesenen relativ geringen Fruchtbarkeit nachweislich eine ausreichende Fruchtbarkeit, um wirtschaftlich Anbau betreiben zu können.

Es liegen keine Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet in Bezug auf die Verschmutzung oder Altlasten⁸ vor.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und reversibel. Daher sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Planung wird eine Bebauung von 80 % ermöglicht, was eine sehr hohe Versiegelung im Verhältnis zur Planfläche bedeutet. Auf den bisher unbebauten Flächen gehen die ökologischen Funktionen des Bodens irreversibel und vollständig verloren. Die Ackerfläche und die damit verbundenen Erträge gehen ebenfalls verloren und ein Anbau von Pflanzen ist nicht mehr möglich. Diese erhebliche Beeinträchtigung wird durch das § 13a Verfahren nicht ausgeglichen. Die verbleibenden unversiegelten Flächen von 20 % werden mit einem Wertfaktor von 0,7 bewertet. Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht gegeben. Nach dem Planungsstand werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet, die bei Freisetzung Schaden anrichten könnten, daher ist das Gefahrenpotential für den Boden relativ gering.

⁷ NIBIS® KARTENSERVEN (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS® KARTENSERVEN (2017): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

13.3.3. Grund- und Oberflächenwasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate liegt bei >350 – 400 mm/a, was eine Position im „oberen Mittelfeld“ bedeutet. Die Lage des Grundwassers wird mit 10,0 bis 12,5 m NHn angegeben, was einem Stand von 5 – 7,5 m unter Geländeoberfläche entspricht. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft, wobei die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch ist.⁹ Der chemische Gesamtzustand des Grundwassers wird als schlecht bewertet, wobei der mengenmäßige Zustand als gut bewertet wird.¹⁰

Größere natürliche **Oberflächengewässer** oder Stillgewässer liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene größere Fließgewässer ist der Bösel Kanal, welcher in der geringsten Entfernung ungefähr 1 km entfernt südlich des Plangebietes liegt. Hierbei handelt es sich um ein nach der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) berichtspflichtiges Gewässer, das als organisch geprägter Fluss mit künstlichem Wasserkörper klassifiziert ist. Der chemische Gesamtzustand wird als nicht gut, das ökologische Potenzial als unbefriedigend angegeben.¹¹

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Norden ein kleiner Entwässerungsgraben, welcher einen ungefähren Durchmesser von weniger als 1 m besitzt. Der Graben ist in einem schlechten Zustand, mit einer steilen Böschung und wenig Vegetation. Das Wasser ist verschmutzt und besitzt keine Fließgeschwindigkeit. Ebenfalls war Müll in dem Graben vorhanden.

Entlang der Thüler Str. verläuft eine alleeartige Baumreihe an der Straßenseite und eine lückenhafte, weniger gut ausgeprägte Baumreihe verläuft innerhalb des Plangebietes. Zwischen den beiden Baumreihen verläuft ein Graben, der das Flurstück von der Straße inklusive der Nebenanlagen trennt. Die gut ausgeprägte Baumreihe verwurzelt sich nicht im Plangebiet und wird daher nicht zu dem Flurstück der Planfläche gezählt. Der Zwischengraben diente höchstwahrscheinlich der Entwässerung, jedoch ist heutzutage keine Fließgeschwindigkeit mehr erkennbar. Der generelle Zustand ist nicht gut, da wenig Uferbepflanzung oder andere naturnahe Strukturen vorhanden sind. Vereinzelt kam Flatterbinse (*Juncus effusus*) an der Böschungskante vor. Besonders der angrenzende Randbereich des Plangebietes, welcher an ein Wohnhaus angrenzt ist im Uferbereich und auch auf der Landfläche von dem invasiven und stark wuchernden japanischen Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) bewachsen.

⁹ NIBIS® KARTENSERVEN (2022): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021a): Wasserrahmenrichtlinie. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

¹¹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2015): Wasserrahmenrichtlinie. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Einschränkungen sind in geringem Maße bei Baumaßnahmen möglich. Über die Notwendigkeit von Maßnahmen wie Grundwasserhaltung und die Ableitung von Wasser aus Baugruben ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu entscheiden, wobei diese Auswirkungen zeitlich begrenzt und reversibel sind.

Dauerhaft Eingriffe in den Grundwasserkörper sind für die vorliegende Planung nicht notwendig, obwohl die Grundwasserneubildung durch die dauerhafte und großflächige Versiegelung beeinträchtigt ist. Durch das Verfahren nach §13a wird diese Beeinträchtigung ebenfalls nicht ausgeglichen.

Gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig. Das Plangebiet wird an den vorhandenen Abwasserstrukturen und Regenrückhaltebecken angeschlossen. Es wird an das örtliche Kanalnetz angebunden, daher entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität und den hydraulischen Zusammenhang mit dem lokalen Gewässernetz. Es sind auch für das Gewässernetz selbst keine Beeinträchtigungen absehbar.

Durch die Planung wird der vorhandene Graben nicht festgesetzt und kann demnach überbaut werden. Ob eine Entwässerungsfunktion vorliegt oder vorgelegen hat ist nicht bekannt. Daher kann auch nicht abschließend bewertet werden, ob Beeinträchtigungen bei einer Bebauung des Grabens eintreten können. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist durch das Regenrückhaltebecken gesichert.

13.3.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Ackerfläche ist durch die Landwirtschaft von einer geringen Vegetation geprägt. Die Baumbereiche sind vegetationsarm und nicht mit Sträuchern oder Büschen bepflanzt. Ein einzelner Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*) kommt in der Strauchschicht vor, ebenso wie ein nicht gut ausgeprägter Brombeerbusch (*Rubus fruticosus agg.*). Anderweitig sind keine Heckenstrukturen mehr vorhanden. Im Osten des Plangebietes, zwischen Gewerbefläche und Grünfläche, befindet sich eine Ansammlung von jungen Sträuchern. Im gesamten Randbereich des Plangebietes sind die Überreste kürzlich gefällter Bäume zu sehen.

Da die Umgebung bereits relativ dicht bebaut ist, ist das Vorkommen seltener Vogelarten des Offenlandes eher unwahrscheinlich. Es können durch die Nähe zu dem Waldabschnitt seltenere Waldvogelarten vorkommen. Da die Baumreihen und die potentiellen Höhlenquartiere in einer akzeptablen Distanz zu weiteren waldähnlichen Strukturen stehen, ist eine funktionale Beziehung möglich. Zu erwarten sind Vogelarten, die in Siedlungstypischen Strukturen vorkommen und in beispielsweise Gärten oder Hecken Brutplätze finden. Diese Arten sind weniger störungsempfindlich und brüten trotz menschlicher Aktivität. Bei der Ortsbegehung konnten abgesehen von einem Fasan keine nennenswerten oder außergewöhnlich hohen Vogelaktivitäten erkannt werden.

Durch das im Norden vorhandene Waldgebiet, welches sich über einen großen Raum ausbreitet, kann von einer gewissen Anzahl an Fledermäusen innerhalb des Gebietes ausgegangen werden, die in dem Gebiet jagen oder sogar Quartiere beziehen. Auch eine ökologische Funktion ist möglich, da die vorhandenen Bäume

geeignete Quartiersstrukturen bieten. Besonders der Baumbestand in der Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet bietet viele Unterschlupfmöglichkeiten, da viele Spalten, Spechthöhlen und hohle Astlöcher vorhanden sind. Diese Faktoren begründen die Annahme, dass eine Fledermausaktivität sehr wahrscheinlich in dem Plangebiet und der Umgebung vorhanden ist.

Die Planfläche könnte ein wichtiger Weg- und Orientierungspunkt für die Tiere sein, da sie zum Jagen wahrscheinlich auf die freien landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes fliegen, da durch die vorhandenen Strukturen (Wallhecken, Blühstreifen, etc.) dort eine höhere Anzahl an Insekten zu finden ist, als in dem Waldstück oder den Siedlungsbereichen. Auch da Fledermäuse selbst im Wald eher in offenen Umgebungen jagen, wie z.B. Wegen, Gewässern, Lichtschächten, etc., ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass die Tiere das Plangebiet oder andere offene Flächen zum Jagen aufsuchen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Die bestehenden Bäume werden durch die Planung und der Einhaltung von Abständen nicht beeinträchtigt. Da nach heutigem Planungsstand keine weiteren Bäume entfernt werden sollen, ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen. Im Falle einer Entfernung der Bäume, besonders in der Nähe des Radweges, ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Da keine außergewöhnliche oder ausgeprägte Vegetation innerhalb des Plangebietes und den festgesetzten Grünflächen existiert, ergeben sich durch die Bebauung keine signifikanten Beeinträchtigungen.

Falls keine Pflegemaßnahmen in den festgesetzten Grünflächen ausgeführt werden, wird sich der invasive japanische Staudenknöterich weiter ausbreiten und andere heimische Pflanzenarten verdrängen. Diese Art darf nicht einfach beschnitten werden, da das der Ausbreitung verhilft. Wirksamer ist ein Ausreißen bzw. Ausgraben, damit die Wurzeln mit entfernt werden. Eine frühzeitige Entfernung bzw. Bekämpfung ist wichtig, damit die bis zu mehreren Metern hohe Pflanze mit relativ einfachen Maßnahmen verschwindet. Je etablierter sie ist, desto schwieriger ist die Entfernung. Das Ausbringen ist nach dem BNatSchG verboten.

Durch die Bebauung wird das Offenland, welches für Fledermäuse als Wegverbindung vom Wald zu den südlichen Feldern genutzt werden könnte, blockiert. Die Tiere haben durch die vollständige Bebauung durch Siedlung und Gewerbegebiet eine Einschränkung der strukturierten Lebensräume und eine Störung ist nicht auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung der Avifauna ist nicht unbedingt zu erwarten, da seltene Arten höchstwahrscheinlich eher im Wald vorkommen und nicht in dem Plangebiet. Es werden nach dem heutigen Planungsstand keine Bestandsbäume oder Sträucher entfernt, daher können vorkommende Brutvögel weiterhin im Plangebiet ohne relevante Störungen brüten. Die Größe des Plangebietes ist zusätzlich ein Faktor, da es zu klein ist um eine besondere Artzusammenstellung vorzuweisen.

13.3.5. Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist von Siedlungsräumen und Gewerbegebieten geprägt. Die Umgebung ist stark anthropologisch geprägt. Allerdings liegt auch ein weitläufiges

Waldgebiet auf der nördlichen Seite des Plangebietes vor, welches die Umgebung aufwertet. Vor dem großflächigen Waldstück liegt jedoch eine Brüterei, welche die Umgebung ebenfalls verändert und den naturnahen Charakter stört.

Der Wald ist ein Erholungsort für viele Menschen, aber da in der Nähe der Planfläche bereits ein Gewerbegebiet existiert und angrenzend Siedlungen liegen, kann diese Fläche nicht mehr zur Erholung beitragen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Da die Planfläche sehr klein ist und durch eine Bauverbotszone zusätzlich beschränkt wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Größe und den baulichen Einschränkungen, wie eine Höhenbegrenzung, wird eine einschneidende Änderung des Landschaftsbildes vermieden.

Die Planfläche und die nähere Umgebung tragen keinen signifikanten Wert für die Erholung und daher ist durch eine Bebauung ebenfalls nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen. Der bestehende Geh-Radweg wird im B-Plan festgesetzt und somit nicht beeinträchtigt.

Dennoch wird freie Fläche für eine industrielle Bebauung zerstört, was Auswirkungen sowohl auf das Landschaftsbild als auch die Erholung von Menschen hat. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nicht signifikant.

13.3.6. Mensch

Da in der unmittelbaren Nähe eine Siedlung liegt, können Menschen beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung kann in Form von Lärm, Geruch oder Licht hervorgerufen werden. In der unmittelbaren Umgebung liegen landwirtschaftliche Betriebe vor, die teilweise starke Gerüche emittieren können.

Daher wurde ein Geruchsgutachten für Gerüche aus der Tierhaltung von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellt. Der zuständige Sachverständige ist Dipl.-Ing. Herr Andreas Schlichting. Die Ergebnisse haben ergeben, dass der Immissionsgrenzwert von 0,15 (bedeutend 15% der Jahresstunden) nicht überschritten wurde. Er wurde mit 3% - 12% unterschritten.¹²

Ebenfalls wurde ein bestehendes Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2010 von dem Büro für Lärmschutz durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. A. Jacobs aktualisiert und neu berechnet.¹³ Zu Nachts- und Tageszeiten wurden keine Schallrichtwerte überschritten. Tagsüber wurde der Richtwert von 59 dB um 0,9 dB und 1,9 dB unterschritten. Nachts wurde der exakt zulässige Schallleistungspegel erreicht.

¹² TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2023): Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 33 an der Thüler Straße in Bösel. Dipl.- Ing. Andreas Schlichting, Hamburg

¹³ Büro für Lärmschutz (2024): Schalltechnische Stellungnahme Ordn.Nr. 24 02 2877. Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Durch die Unterschreitung bei den Geruchsimmissionen ist von diesem Störfaktor Tierhaltung keine Beeinträchtigung zu erwarten. Auch in Bezug auf Schallimmissionen werden keine Beeinträchtigungen erwartet und es bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens. Durch die Gutachten kann nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen werden.

Eventuelle Lichtbeeinträchtigungen werden durch die erhaltenen Baumbestände entlang der Thüler Straße in Richtung der Siedlung minimiert. Das einzige Wohnhaus, welches direkt an die Planfläche angrenzt, wird nicht beeinträchtigt, wenn es nicht direkt und in einem hohen Maße beleuchtet wird. Durch eine insektenfreundliche Beleuchtung zum Schutz der eventuell vorkommenden Fledermäuse würde auch das Wohnhaus vor Beeinträchtigungen geschützt.

13.3.7. Sach- und Kulturgüter

Die Grundstücke und Gebäude im Plangebiet und der Nachbarschaft stellen in ihrer Eigenschaft als Nutzobjekte Sachgüter dar. Anderweitige Sach- und Kulturgüter liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

13.4. Maßnahmen zur Minimierung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Saisonale Niststandorte von Vögeln können in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in solche Biotopstrukturen nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Baumaßnahmen an Gewässern sollen nur ab Ende August/September bis Mitte Februar, also außerhalb der Wander- und Laichzeit von Amphibien, begonnen werden. Bei Maßnahmen innerhalb dieser Zeit ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen, um diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u. ä. durchzuführen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

13.5. Kompensation

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten flächigen Gehölzbestände und Einzelbäume sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 des rechtswirksamen B-Planes bei Beschädigung, Abgang oder sonstigen Einschränkungen neu anzupflanzen. Das bedeutet sie haben eine „Ewigkeitsgarantie“ und sind daher zu kompensieren.

Im rechtswirksamen B-Plan wurden insgesamt 60 Einzelbäume festgesetzt, wovon 48 im Plangebiet liegen und nicht weiter festgesetzt werden. Es handelt sich nach der Begründung um diverse Obstbäume, Stieleichen, Schwarzerlen, Rosskastanien und Sandbirken. Sie wurden gemäß der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der Wertstufe 1,9 bewertet. Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebiets sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Sie werden daher pauschalierend mit 80 m² pro Baum (entspricht einem Kronendurchmesser von rund 10 m) angesetzt. Damit ist für die Einzelbäume ein Ausgleich von 7.296 WE/m² zu leisten.

Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Thüler Straße“, 2. Änderung – Begründung

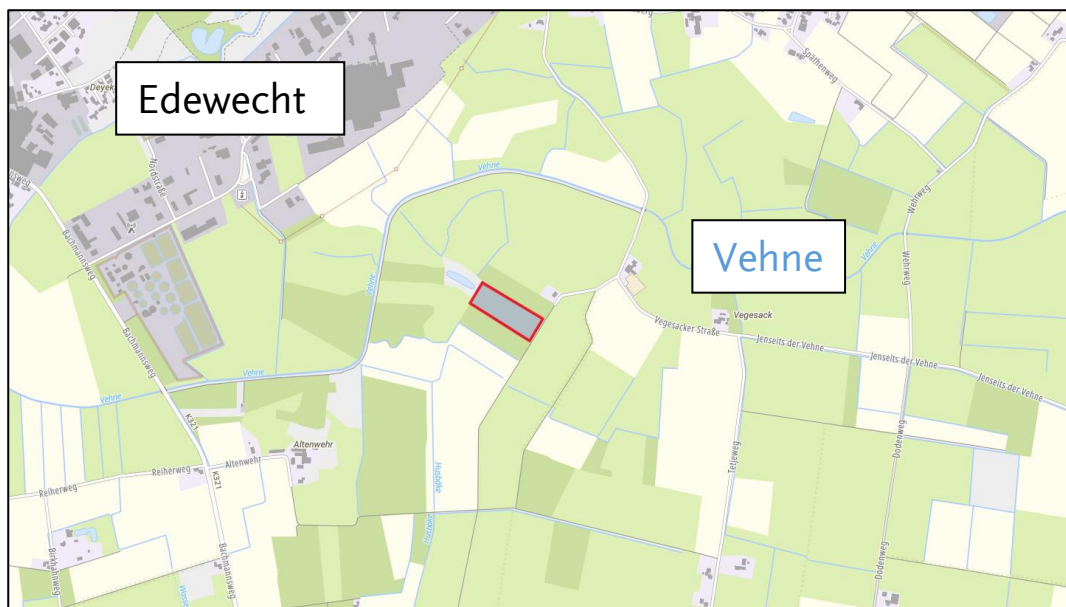
Die festgesetzte Streuobstwiese nimmt eine Fläche von insgesamt 8.612 m² ein, welche einen Wertfaktor von 1,9 besitzen, also einem Wert von 16.363 Werteinheiten bezogen auf m² (WE/m²) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell entsprechen. Im Planzustand verbleiben hiervon 1.206 WE/m² (20 % der Fläche der Streuobstwiesenfläche mit einem Wertfaktor von 0,7), da diese aufgrund der zulässigen realisierten Grundflächenzahl von 0,8 nicht bebaut werden dürfen. Damit ist für die Streuobstwiese ein Ausgleich von 15.157 WE/m² zu leisten.

Die überplanten Flächen zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Grünflächen) umfassen weitere 1.987 m² mit der Wertstufe 2,2 also 4.372 WE/m². Im Planzustand verbleiben 1.552 m² der Grünfläche, welche weiterhin festgesetzt bleibt. Das entspricht insgesamt den 3.539 m² der festgesetzten Grünfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Insgesamt müssen **26.825 WE/m²** kompensiert werden.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgestellte Kompensationswertigkeit ist zu übernehmen und wird auf einer Kompensations-Poolfläche in der Gemeinde Edewecht ausgeglichen. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 98 und 117/9 der Flur 15 in der Gemarkung Edewecht. Diese befinden sich rund 12,9 km nördlich des Plangebiets und liegen damit ebenfalls im Naturraum der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Das aktuelle Guthaben beträgt 72.659 Werteinheiten bezogen auf m².

Abb.: Ausschnitt aus der amtlichen Basiskarte (Ohne Maßstab) mit Lage der Kompensationsfläche in der Gemeinde Edewecht (rot umgrenzt)



Nach Verrechnung des Kompensationsbedarfs für die vorliegende Planung verbleibt auf der Poolfläche ein Guthaben von 45.834 Werteinheiten bezogen auf m².

14. FFH-Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

14.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet „220 Lahe“ liegt mindestens 2,7 km entfernt und besteht aus einem WRRL-relevanten Fließgewässer. Weitere größere Schutzgebiete liegen weiter als 6km entfernt und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete liegen beide ca. 16,1 km weit entfernt. Es handelt sich um die Gebiete „Elsterweger Dose“ und „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“.¹⁴ Andere Vogelschutzgebiete liegen weiter entfernt.

14.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in ein natura2000 Gebiet statt. Durch die weite Entfernung der Schutzgebiete zum Plangebiet bestehen keine Bedenken, dass die Schutzgebiete indirekt beeinträchtigt werden könnten. Auch die relativ kleine Größe des Vorhabens spricht dafür, dass keine erheblich negativen Einwirkungen auf die Schutzgebiete wirken könnten, da eine funktionale Verbindung zwischen den relevanten Arten und dem Plangebiet sehr unwahrscheinlich ist.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

¹⁴ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Natur. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Brutreviere von offenlandgebundenen Vogelarten u. ä.) zu verstehen.

15.2. Prüfungsrelevante Arten

In und an den Bestandsbäumen im Plangebiet können nischen- und höhlenbrütende Vogelarten Niststandorte haben. Wiesenbrüter sind aufgrund der Umgebungsgegebenheiten eher unwahrscheinlich. Regional vorkommende Fledermäuse können in den Bäumen im Plangebiet Quartiere beziehen. Es liegen viele potentielle Bruthöhlen und Quartiershöhlen in den Baumbeständen innerhalb des Plangebietes vor, sowohl in Form von Spechthöhlen als auch von Astlöchern.

Im Waldgebiet wird es mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Jagdgebiete oder Quartiere der Fledermaus geben. Hier ist eine funktionale Beziehung zum Plangebiet nicht auszuschließen, da die südöstlichen Bestandsgebäude und die nordwestliche Siedlung wenig Vegetation in der Umgebung besitzen. Um ein essenzielles Nahrungshabitat dürfte es sich aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht handeln.

15.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich im Hinblick auf Brutvögel durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Hinblick auf die Beseitigung oder Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfordert die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Baumhöhlen benötigen eine Ausnahmegenehmigung, wenn sie entfernt werden sollen. Ebenfalls muss eine fachkundliche Person die potentiellen Quartiere auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen kontrollieren, um den Tatbestand des Tötungsverbotes zu vermeiden.

Unterzeichnet:

Bösel,

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 24.07.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
B. Sc. Biol. Heather Uceda Resch

S:\Bösel\12388_BP_33_2_Aend_Gewerbe_Thueler_Str\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrundung\2024_07_25_12388_BP_Begr_S.docx