



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

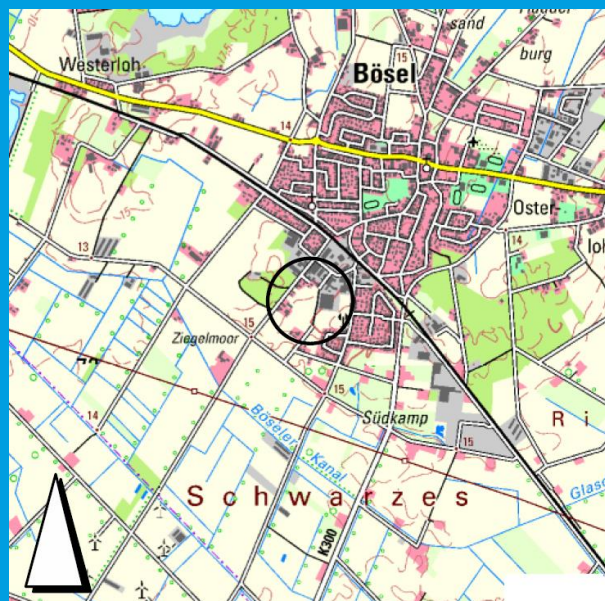
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Bösel



PROJ.NR. 12419 | 01.08.2024

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplanung	7
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	7
4.5.	Weitere Vorgaben	8
5.	Planungsziele	8
6.	Konzeption	8
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	9
8.	Hinweise	10
9.	Umweltbericht	10
10.	FFH-Vorprüfung	10
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	10
12.	Zusammenfassende Erklärung	10

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Planungsanlass

Ein Unternehmen ist mit dem Vorhaben an die Gemeinde herangetreten, seinen Betriebsstandort nach Bösel auf ein Grundstück in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets Steinwitten zu verlegen. Daraufhin hat die Gemeinde die städtebauliche Situation vor Ort geprüft und ist nach eingehender Beratung in den zuständigen Gremien zu dem Schluss gelangt, dass die geplante Ansiedlung sinnvoll ist. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Steinwitten III“ auf.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit §§ 58 und 76 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 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),

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- 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. Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Hauptortes Bösel, unmittelbar südwestlich angrenzend an das Gewerbegebiet Steinwitten an der „Industriestraße“, etwa 100 m südöstlich der Gemeindestraße „Beim Steinwitten“. Es ist rund 0,25 ha groß.

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

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell vollständig als Reitplatz bzw. Auslauf für Pferde genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine kleine Stallung.

Östlich benachbart verläuft ein unbefestigter Weg nach Süden, der dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Nördlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets an, westlich ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die o. g. Stallung ist mit einem Flachdach versehen.

Die Bebauung im Gewerbegebiet besteht aus einem Nebeneinander von orts- und regionaltypisch gestalteten Häusern mit geneigten Dächern und verklinkerten Fassaden (so auch auf dem westlich benachbarten Grundstück) sowie funktional gestalteten Gewerbegebäuden, die z. T. sehr groß sind. Die landwirtschaftlichen Flächen sind frei von baulichen Anlagen.

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.

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

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

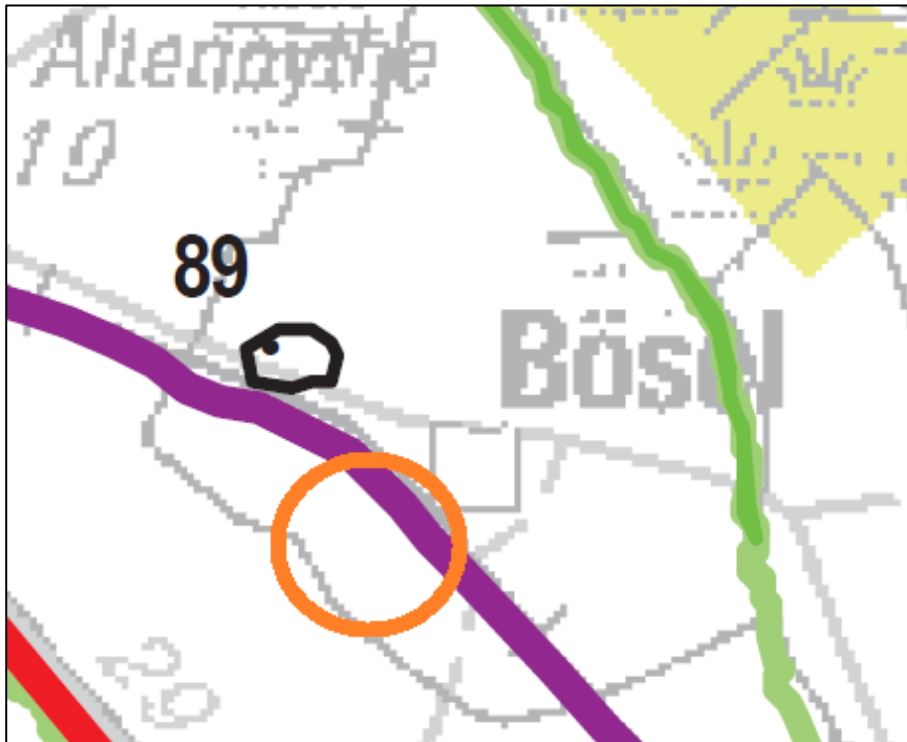
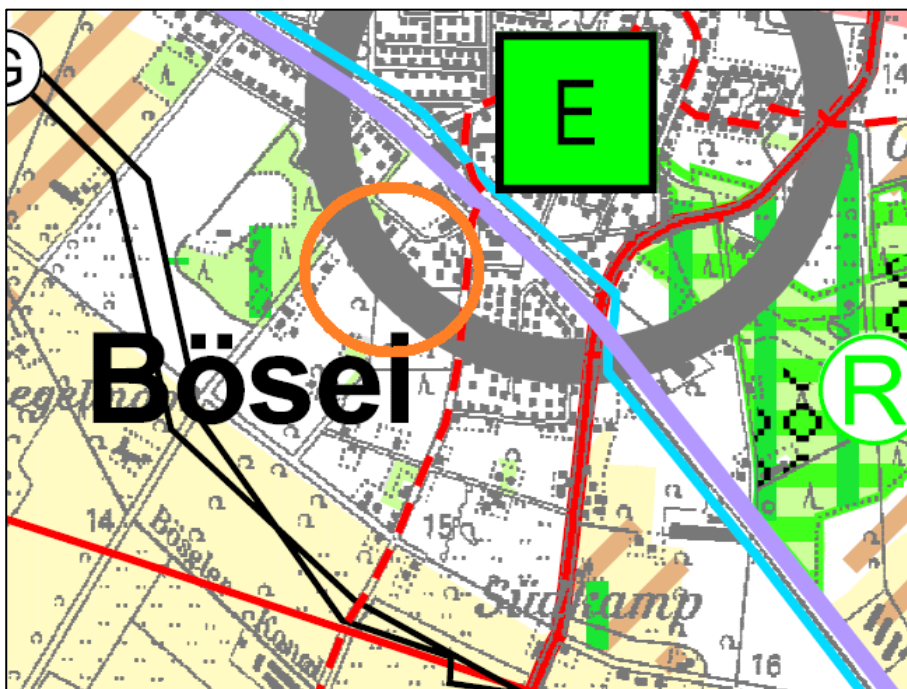


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

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). Etwa 240 m östlich des Plangebiets verläuft über die Gemeindestraße „Bernethsdamm“ ein regional bedeutender Radwanderweg (unterbrochene rote Linie). 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 14 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.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für den östlichen Bereich des Reitplatzes und die o. g. Wegeverbindung ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Östlich anschließend geht das Gewerbegebiet weiter. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar, westlich und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Cloppenburg stuft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet und den benachbarten Flächen als stark eingeschränkt ein. Das Waldstück nordwestlich der Gemeindestraße „Beim Steinwitten“ (etwa 160 m westlich des Plangebiets) ist als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes verzeichnet (Nadelwald). Dieser Waldbestand wird als schutzwürdig mit dem Status Landschaftsschutzgebiet eingestuft. Entwicklungsziele oder -maßnahmen sind für das Plangebiet und die direkte Umgebung nicht mit genauer Verortung angegeben. Zwischen dem Rand der Ortslage und dem „Südkamper Ring“ wird das Wallheckenprogramm als durchgeführte Maßnahme im kreiseigenen Hilfsprogramm für Lebensgemeinschaften angegeben.

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

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Nördlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 11 „Steinwitten“** (rechtswirksam 1984). Dieser setzt in der Nähe des Plangebiets Gewerbegebiete fest. Östlich benachbart liegt der **Bebauungsplan Nr. 53 „Steinwitten II“** (rechtswirksam 2016), der ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt und den erstgenannten Bebauungsplan teilweise überdeckt.

4.5. Weitere Vorgaben

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

5. Planungsziele

Die Gemeinde hat in der Bauleitplanung neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Allgemeinen auch die Belange der Wirtschaft im Besonderen zu berücksichtigen. In diesem Rahmen soll das lokale Gewerbe erhalten und angemessen fortentwickelt werden. Insbesondere soll eine ausreichende Zahl an möglichst wohnortnahen Arbeitsplätzen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebs dient diesen Zielen. Das aktuelle Planungsrecht lässt die anlassgebende Ansiedlung jedoch nicht zu.

Die geplante Neuausweisung von Bauland erfolgt auf einer Fläche, die unmittelbar an das Gewerbegebiet Steinwitten angrenzt und es somit räumlich und sachlich sinnvoll ergänzt. Zudem ist das Plangebiet bereits erschlossen, da es direkt an einer Wendeanlage der „Industriestraße“ liegt. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets fällt daher kein Aufwand für die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen (z. B. Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung) an. Die gewerbliche Nutzung der vorgesehenen Fläche lässt sich städtebaulich ohne Probleme integrieren (s. u.). Das gemeindliche Angebot an Gewerbegrundstücken wurde mit erheblichem Aufwand geschaffen. Entsprechende Angebote sind daher mit Bedacht zu vergeben. Von einer Ansiedlung des o. g. Unternehmens in bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde wird daher abgesehen.

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

6. Konzeption

Vor etwa 10 Jahren hat die Gemeinde die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Steinwitten im Norden, dem „Bernethsdamm“ im Osten und der Wohnbebauung an der „Brahmsstraße“ neu beordnet. Es hatte sich herausgestellt, dass die vom 2005 neu aufgestellten Flächennutzungsplan dargestellten gemischten und Wohnbauflächen nicht wie vorgesehen entwickelt werden konnten. Daher wurde seinerzeit die 6. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Seitdem werden westlich des „Bernethsdamms“ auf einer Breite von rund 85 m Wohnbauflächen dargestellt, westlich anschließend daran (einschließlich des o. g. unbefestigten Wegs und eines Teils

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

des gegenwärtigen Reitplatzes, vgl. Kap. 4.2) zwischen dem Gewerbegebiet Steinwitten und der Flur Südkamp ein Gewerbegebiet.

Das vom Unternehmen für die Ansiedlung vorgeschlagene Grundstück liegt teilweise innerhalb des seinerzeit neu dargestellten Gewerbegebiets und grenzt an die seit langem bestehende Darstellung der gewerblichen Bauflächen für das Gewerbegebiet Steinwitten an (s. Kap. 4.2). Insofern sind durch die Ausweisung als gewerbliches Bauland hier keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten. Die benachbarten Wohnhäuser innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft haben den Schutzanspruch des Wohnens im Außenbereich. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in unmittelbarer Nähe dazu lässt sich nötigenfalls durch die Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verträglich gestalten.

Der zu erwartende Aufwand für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird sich bedingt durch die geringe Größe der Fläche und ihre aktuelle Nutzung als Reitplatz in engen Grenzen halten. Hier besteht kein Hindernis für den Planvollzug.

Insgesamt betrachtet ist die vom Träger des anlassgebenden Vorhabens vorgeschlagene Fläche für die Ausweisung von gewerblichen Nutzflächen durch die vorbereitende Bauleitplanung ohne Einschränkungen geeignet. Von der Betrachtung alternativer Standorte wird daher abgesehen.

Wie oben erwähnt ist die für die Gewerbeansiedlung vorgesehene Fläche praktisch bereits erschlossen, so dass weitergehende Überlegungen zu den Auswirkungen der vorliegenden Flächenausweisung auf den Verkehr oder zur Ver- und Entsorgung nicht notwendig sind.

Eine über die vorliegende Flächenausweisung hinausgehende Erweiterung der gewerblichen Nutzung nach Südwesten wäre grundsätzlich möglich. Die städtebauliche Situation, insbesondere im Hinblick auf die bereits vorhandenen Nutzungen, ließe dies wie oben erwähnt zu. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann allerdings noch nicht hinreichend abgeschätzt werden, ob eine solche Erweiterung des Gewerbegebiets Steinwitten ein gangbarer Weg für die Weiterentwicklung von gewerblichem Bauland im Gemeindegebiet sein kann. Zurzeit können noch gewerbliche Grundstücke in anderen Gewerbegebieten angeboten werden. Eine Flächenausweisung „auf Vorrat“ ohne konkrete Erschließungsabsichten soll nicht erfolgen, da dies nicht dem Prinzip der Sparsamkeit bei der Baulandentwicklung entspreche.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Das vorliegende Plangebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Unterschied zum o. g. Gewerbegebiet, das im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wurde, besteht keine Nachbarschaft zu Darstellungen, die einen vergleichsweise hohen Schutzanspruch begründen (insbesondere Wohnbauflächen). Daher soll für die verbindliche Bauleitplanung bei der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung der größtmögliche Spielraum offenbleiben, um die örtliche Situation regeln zu können. Zudem ist dies eine sinnvolle Fortsetzung der Darstellung für das bestehende Gewerbegebiet Steinwitten.

17. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Eine Überplanung der Darstellung für den o. g. unbefestigten Weg und einen Teil des gegenwärtigen Reitplatzes ist nicht notwendig, da es sich um einen kleinen, randlich gelegenen Teil des Gebiets der vorliegenden Planung handelt. Zudem sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans ohnehin nicht als parzellenscharf aufzufassen. Insofern ist hier der eben erläuterte planerische Spielraum von nachrangiger Bedeutung.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und zum parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Steinwitten III“ liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

10. FFH-Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

12. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 01.08.2024

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Bösel\12419_vBPlan_74_Steinwitten_Spedition\06_F-Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2024_08_09_12419_fnp_begr_V.docx