



18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 76

“Gewerbegebiet Glaßdorfer Straße“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

20.11.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bösel beabsichtigt, die Umsetzung eines Gewerbegebietes an der Glaßdorfer Straße planungsrechtlich einzuleiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet Glaßdorfer Straße" inklusive der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Bösel, ist es, die zukünftige gewerbliche Entwicklung auf die Flächen südlich der Ortslage Bösel, angrenzend an die dort bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu konzentrieren. Die Flächen eignen sich besonders aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung an die Glaßdorfer Straße für eine gewerbliche Nutzung. Durch das neue Gewerbegebiet soll dem langfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden. Mit Hinblick auf den demographischen Wandel, der besonders die ländlichen Gemeinden betrifft, möchte die Gemeinde Bösel zukünftig weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen schaffen und zusätzlich ortsansässigen Unternehmen weitere Fläche für Expansionsmöglichkeiten bieten. Zusätzlich soll die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Kommunen gestärkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 "Gewerbegebiet Glaßdorfer Straße" umfasst eine ca. 19,8 ha große Fläche südlich des Ortskernes an der Glaßdorfer Straße und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Nördlich des Plangebietes am Südkamper Ring befinden sich bereits bestehende Gewerbegebiete sowie gewerbliche Bauflächen. Anlässlich der langfristigen Weiterentwicklung der Gemeinde Bösel soll der bereits bestehende gewerbliche Bereich nunmehr erweitert werden. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die parallel aufgestellte 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich.

Entsprechend der genannten Planungsziele werden im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung zunächst Gewerbegebiete (GE 1-2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Die innerhalb des Geltungsbereiches über Nutzungsgrenzen abgetrennten Bereiche, die als GE 2 gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden, sind gemäß einer Rasteruntersuchung zu den Geruchstundenhäufigkeiten aktuell hoch belastet (Wahrnehmungshäufigkeit für Geruchsmissionen >18% der Jahresstunden). Über die textliche Festsetzung Nr. 3 wird formuliert und festgesetzt, dass in diesen Bereichen gem. § 1 (5), (6) Nr. 1 und (9) BauNVO nur Lagerhallen, Lagerplätze und Photovoltaikanlagen ohne ständige Arbeitsplätze zulässig sind. Dies gilt, solange die Wahrnehmungshäufigkeit für Geruchsmissionen über 18 % der Jahresstunden liegt. Wird der Schwellenwert von 18 % unterschritten, so gelten für die Folgenutzung die gemäß TF1 und TF2 festgesetzten Nutzungen.

Zusätzlich innerhalb des Geltungsbereiches Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Leitungskorridors der 110 kV Leitung ausnahmsweise zulässig.

Im Geltungsbereich werden neben den Gewerbegebieten auch Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 bzw. Nr. 14 festgesetzt. In der Fläche mit der zugewiesenen Zweckbestimmung "Elektrizität" soll im Geltungsbereich ein Umspannwerk des betreffenden Leitungsbetreibers entstehen. In der zweiten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "RRB" wird ein für das Gebiet ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken entstehen, um innerhalb des Planungsraumes den adäquaten Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten zu können. Die Erschließung des Beckens wird über ein gem. § 9 (1) Nr. 21 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes werden die geplanten Verkehrswege zur Erschließung des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen § 9 (11) BauGB festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes ist einmal aus nördlicher Richtung über den Südkamper Ring sowie im Südosten des Plangebietes, direkt über die Glaßdorfer Straße vorgesehen.

Als Abgrenzung und zur Eingrünung der geplanten Strukturen werden im Nordwesten entlang des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs bzw. im Nordosten entlang der Geltungsbereichsgrenze an der Glaßdorfer Straße Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einer Breite von 5,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt. Die bestehenden Grünstrukturen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB in einer Breite von 5,00 m zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches über eine Gebäudehöhe (GH) von 15,00 m gem. § 18 BauNVO sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gewerbegebieten in der unmittelbaren Umgebung. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht ferner dem Richtwert für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 BauNVO. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen lassen sich entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde großräumige gewerbliche Anlagen realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen gem. § 23 (1) definiert.

Generell gilt es, das Vorhaben mit den Inhalten weiterer örtlicher wie überörtlicher Planungen abzustimmen. Gemäß § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der des Bebauungsplans Nr. 76 inkl. der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP- Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Der Ort Bösel hat den Status eines Grundzentrums. Dementsprechend sieht auch das LROP vor, dass sich sämtliche Entwicklungen vorrangig auf zentrale Orte konzentrieren. Wichtig ist es dem Konzept zufolge ferner, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und ein Arbeitsplatzangebot zu sichern, insbesondere im produzierenden Gewerbe.

Im derzeit gültigen Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahr 2005 wird der Standort als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Weiterhin wird die in der Planung bereits berücksichtigte 110 kV Leitung als Vorranggebiet Leitungstrasse dargestellt. Aufgrund der eingangs erläuterten Standortvorteile und der Bedarfslage wird den Belangen der Wirtschaft für diese räumlich vorgeprägte Fläche ein Vorrang eingeräumt. Somit dient das mit dem Planvorhaben

verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung der Gemeinde Bösel als Grundzentrum und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet wird über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösel derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Über die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt die Anpassung an die Entwicklungsziele der Gemeinde. Darin wird das Plangebiet gem. § 8 BauNVO als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung zur öffentlichen Auslegung beigefügt.

2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

2.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Gewerbegebiet Glaßdorfer Straße" inkl. der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bösel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de