



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

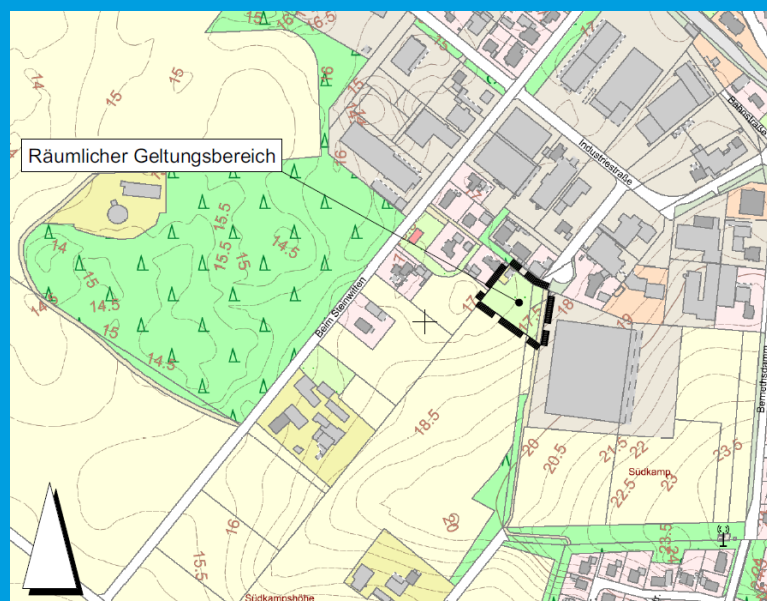
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „STEINWITTEN III“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Bösel



PROJ.NR. 12419 | 09.10.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3.	Landschaftsplanung.....	7
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	8
4.5.	Weitere Vorgaben.....	8
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
7.1.	Gewerbegebiet.....	10
7.2.	Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse.....	11
7.3.	Höhe baulicher Anlagen .....	11
7.4.	Baugrenze, Garagen und Nebenanlagen .....	11
<b>8.</b>	<b>Vorhabenbezug</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
10.1.	Verkehrliche Erschließung .....	13
10.2.	Versorgung.....	13
10.3.	Entsorgung.....	13
<b>11.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
<b>14.</b>	<b>FFH-Vorprüfung</b> .....	<b>14</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>14</b>
<b>16.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>14</b>

## 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. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans ist hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese wird als 17. Änderung im Parallelverfahren aufgestellt.

Da die vorliegende Bauleitplanung durch ein konkretes Vorhaben veranlasst wurde, möchte die Gemeinde sicherstellen, dass der Aufwand für die Schaffung entsprechenden Baurechts sich auch in der gewünschten städtebaulichen Entwicklung niederschlägt. Dies bezieht sich insbesondere darauf, dass das Vorhaben innerhalb eines angemessenen Zeitraums verlässlich umgesetzt wird. Daher haben Gemeinde und Vorhabenträger einvernehmlich entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. Kap. 8).

## 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 „Steinwitten III“ 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 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 0,33 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. Entlang der östlichen Grenze 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.

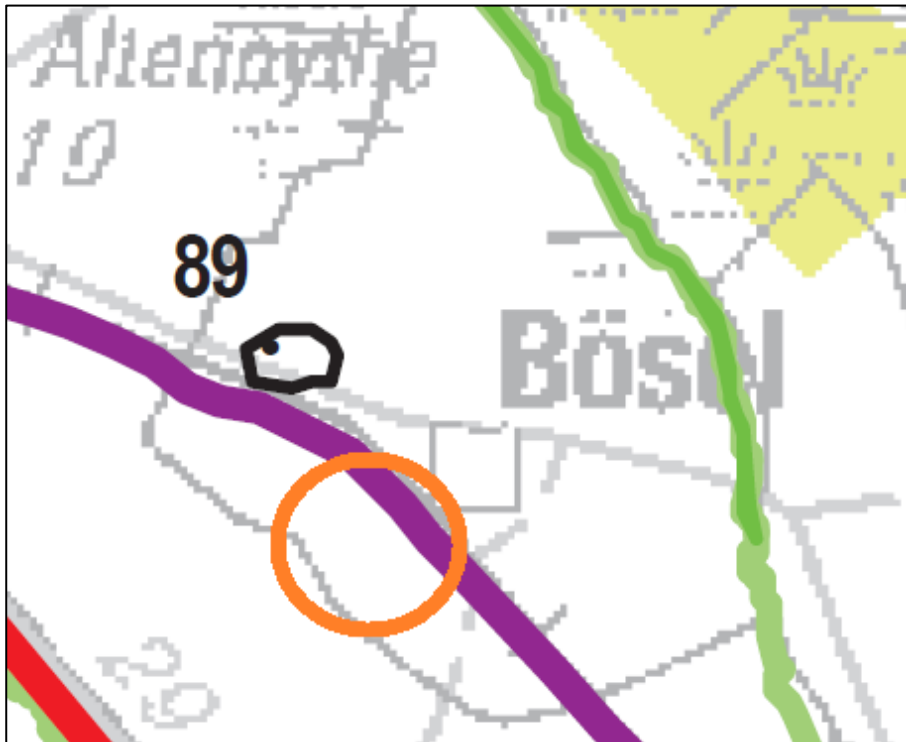
## 4. Planerische Vorgaben

### 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.

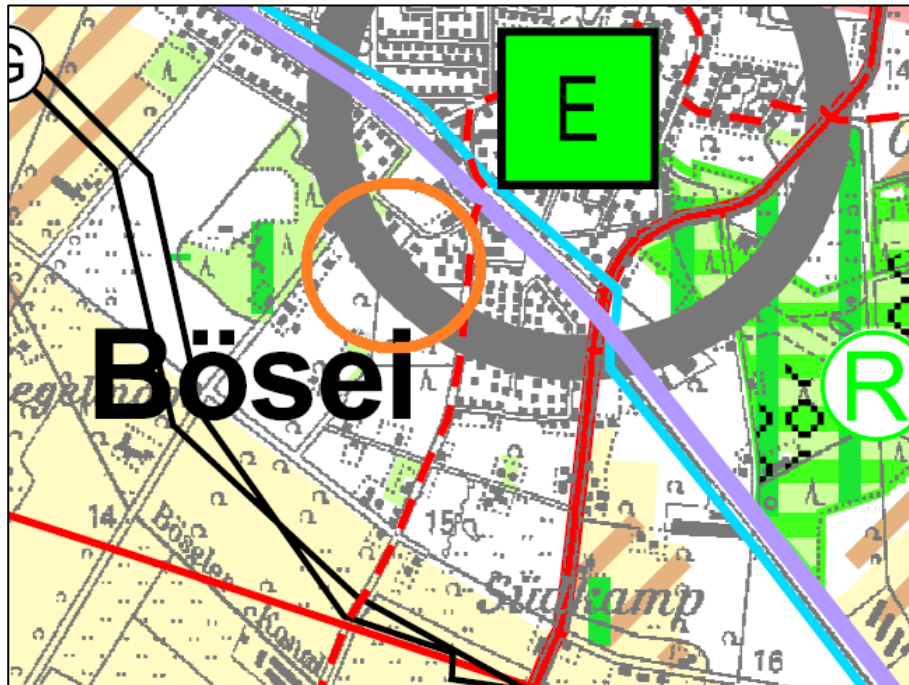
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



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 bedeutsamer 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.

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



#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für den Bereich der o. g. Wegeverbindung sowie einen Teil des gegenwärtigen Reitplatzes ist ein Gewerbegebiet dargestellt.

Östlich angrenzend geht das Gewerbegebiet weiter. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar, westlich und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan aus diesen Darstellungen nicht entwickeln lässt, wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufgestellt. Künftig wird der Flächennutzungsplan für das Plangebiet statt der Fläche für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche darstellen.

#### 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

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Steinwitten III“ – Begründung (Entwurf)**

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.

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.

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. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Standort überprüft. Dies hat zum Ergebnis, dass sich die gewerbliche Nutzung der vorgesehenen Fläche städtebaulich ohne Probleme integrieren lässt. 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.

Der Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich. So wird die städtebauliche Integration abgesichert und eine solide Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben geschaffen.



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

## 6. Städtebauliches Konzept

In grundsätzlicher Hinsicht ist die städtebauliche Situation bedingt durch die Lage und geringe Größe des Plangebiets recht einfach. Die Erschließung ist gesichert, da das Plangebiet direkt an die vorhandene Wendeanlage der „Industriestraße“ angrenzt, die bis an den Rand des bestehenden Gewerbegebiets reicht. Es sind daher für die Erschließung des Plangebiets keine öffentlichen Flächen vorzusehen.

Vonseiten des Vorhabenträgers ist die Ansiedlung einer Spedition vorgesehen. An hochbaulichen Anlagen werden zum einen ein Gebäude für Büros und eine Betriebsleiterwohnung mit einem Carport für Firmenfahrzeuge und zum anderen eine Maschinen- und Lagerhalle errichtet. Hierzu kommen noch Stellplätze für Lkw und Pkw sowie ausreichend Flächen für die Abwicklung des fließenden Verkehrs auf dem Grundstück.

Im Rahmen der Prüfung der Standortwahl in der parallel aufgestellten 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die städtebauliche Situation für die Erweiterung des Gewerbegebiets als günstig beurteilt. Für die verbindliche Bauleitplanung ist zu prüfen, ob es einen Regelungsbedarf für die lokale Situation gibt.

Die von den landwirtschaftlichen Betrieben in der Nähe des Plangebiets ausgehenden Geruchsemissionen wurden gutachterlich untersucht.<sup>1</sup> Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass deren Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Es sind daher keine Festsetzungen oder anderweitige Maßnahmen zur Vermeidung städtebaulicher Spannung notwendig.

Die Nutzungsänderung im Plangebiet geht mit einer Erhöhung der Schallemissionen einher. Daher wurde fachgutachterlich geprüft, ob die vorliegende Planung mit den Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen vereinbar ist. Das vorliegende Gutachten<sup>2</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass der bestimmungsgemäße Betrieb im Plangebiet nicht zu unzumutbaren Schallimmissionen in der Nachbarschaft führt. Festsetzungen oder bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz müssen daher nicht getroffen werden.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann der Bezug zu einem konkreten Vorhaben unterschiedlich streng gehandhabt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann in Form einer Projektplanung erstellt und per Be-

---

<sup>1</sup> TÜV Nord (2024): Gutachten zu Geruchs-Emissionen und -Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 74 südlich des Gewerbegebietes Steinwitten in Bösel. – Hamburg, 23.01.2024

<sup>2</sup> Büro für Lärmschutz A. Jacobs (2024): Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 in 26219 Bösel. – Papenburg, 24.01.2024

schluss der Gemeinde zur verbindlichen Vorgabe für Baugenehmigungsverfahren werden. Dieser sehr strenge Vorhabenbezug ist in der Praxis aber nur selten sinnvoll, da sich an Bauvorhaben erfahrungsgemäß wiederholte Änderungen und Planung und Ausführung ergeben, die nicht im Voraus sämtlich absehbar sind. Es wäre ein unverhältnismäßiger Aufwand an Zeit und Geld, für solche Änderungen jeweils Planänderungsverfahren durchführen zu müssen (vgl. Kap. 7.1). Daher wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Formensprache eines Bebauungsplans zu erstellen. Auf dieser Grundlage wird der rechtliche Rahmen für das anlassgebende Vorhaben geschaffen.

### 7.1. Gewerbegebiet

Für die vorliegend geplante Erweiterung des Bestandes an gewerblichem Bauland kommt ein Industriegebiet nicht infrage, da diese gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies bezieht sich v. a. auf das hohe Störpotenzial von Betrieben, die sich der Industrie zuordnen lassen. Ein Bedarf an solchen Nutzungen besteht für die vorliegende Planung allerdings nicht. Für die langfristige städtebauliche Entwicklung - insbesondere die Vermeidung des Brachfallens von gewerblichem Bauland - ist es sinnvoller, eine möglichst breite Palette an zulässigen Nutzungen anzubieten. Dies schließt auch und gerade solche mit höheren Schutzansprüchen ein. Dies ist auch günstig im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen. Daher wird für die vorliegende Planung aus dem Katalog der BauNVO gemäß § 8 das Gewerbegebiet gewählt.

Bedingt durch die geringe Größe des Gebiets ist es sinnvoll, nur eine gewerbliche Nutzung in einem engeren Sinne durch produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Daher werden die meisten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal bei einer solchen Festsetzung die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets immer gewahrt bleibt. Entsprechendes gilt für die ansonsten allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. In dieses Nutzungskonzept fügen sich außerdem bestimmte Gewerbebetriebe nicht ein. Dies sind Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel) sowie Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Imbiss, Restaurant). Derartige Betriebe wären bedingt durch die Lage des Plangebiets deplatziert und können in anderen Teilen des Gemeindegebiets sinnvoller untergebracht werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde. In Gewerbegebieten sind diese generell nicht erwünscht, damit der zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Auch Räume und Gebäude für freie Berufe (z. B. ärztliche und therapeutische Praxen, Ingenieurbüros u. ä.) werden nicht zugelassen, da diese in einer kleinen Gemeinde ebenfalls besser in zentrumsnaher Lage aufgehoben sind wo sie dazu beitragen können, diese lebendig zu erhalten.

Das Betriebsleiterwohnen wird mit der vorliegenden Planung wie in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen. Im konkret vorliegenden Vorhaben ist die geplante Wohnung dem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet, womit das Kriterium erfüllt ist.

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Gemeinde auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. BauNVO gebunden. Die oben erläuterten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden nach den Vorgaben der BauNVO getroffen, da im vorliegenden Fall ein Gewerbegebiet die passende Festsetzung eines Baugebiets ist. Hierbei handelt es sich um eine sog. allgemeine Festsetzung der baulichen Nutzung im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung.

Mit einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit der textlichen Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

## **7.2. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stimmen in den beiden angrenzenden und vorlaufenden Bebauungsplänen Nr. 11 „Steinwitten“ und Nr. 53 „Steinwitten II“ überein. Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt diesen Bestand an gewerblichem Bauland in einem untergeordneten Maße. Es besteht daher kein Anlass, abweichende Regelungen zu treffen. So ist eine gute Vergleichbarkeit gegeben und die Nutzung des Plangebiets wird sich absehbar gut in den Bestand einfügen.

## **7.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird analog zu den anderen Maßen der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Steinwitten II“ übernommen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe gewählt, wie sie ungefähr in der Mitte der angrenzenden Wendeanlage in der „Industriestraße“ vorhanden ist. So korrespondiert die maximale Höhenentwicklung mit Bestand und Festsetzungen in der Nachbarschaft. Bei der als Obergrenze festgesetzten Firsthöhe handelt es sich um einen allgemein bekannten und damit hinreichend genau bestimmbar Begriff. Es bedarf daher keiner Festsetzung zum oberen Bezugspunkt.

Zusätzlich wird eine Sockelhöhe festgesetzt, um damit auf die Auffüllung des Baugrundstücks Einfluss zu nehmen. Dies ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Größere Höhenunterschiede zwischen einzelnen Grundstücken erschweren die gleichmäßige Verteilung des anfallenden Oberflächenwassers und sollen daher vermieden werden.

## **7.4. Baugrenze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Baugrenze wird in Anlehnung an den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand großzügig festgesetzt, damit das doch recht kleine Plangebiet sinnvoll ausgenutzt werden kann. Die entsprechenden Festsetzungen der beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 11 „Steinwitten“ und Nr. 53 „Steinwitten II“ werden hierbei berücksichtigt.

Nordöstlich ans Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungspläne Nr. 11 „Steinwitten“ eine Anpflanzung fest, was sich auch in der Parzellierung der Flurstücke niedergeschlagen hat. In diesem Bereich ist es nicht notwendig, die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen einzuschränken. Im Anschluss an die Wendeanlage in der „Industriestraße“ und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Steinwitten II“ wird die Zulässigkeit hochbaulicher Anlagen eingeschränkt. Dies dient dazu, einen ausreichenden Korridor freizuhalten, der die Möglichkeiten absichert, das Plangebiet zu durchqueren oder Leitungen zu verlegen (z. B. Abwasser, Telekommunikation). Das jeweilige Erfordernis kann oft kurzfristig entstehen. Daher sollen weder eine Änderung des Bebauungsplans noch zulässigerweise errichtete Anlagen entgegenstehen.

## 8. Vorhabenbezug

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er stellt den Vorhabenbezug her. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

In der vorliegenden Planung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Form eines Bebauungsplans erstellt (vgl. Kap. 7). Insofern sind die beiden Pläne in ihren Inhalten identisch (sog. Planidentität). Damit die konkrete Ausführung des Vorhabens allen Beteiligten deutlich vor Augen steht, wird ein vorhabenkonkreter Lageplan Bestandteil des Durchführungsvertrages. So ist eine belastbare Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entscheidung der zuständigen Gremien gegeben, ohne die gewünschte Flexibilität für Fachplanung und Ausführung unnötig einzuschränken. Die Aufnahme des Lageplans in das Plandokument zum Bebauungsplan hat damit eine rein klarstellende Funktion. Auf diese Weise stehen die Bauleitplanung und das konkrete Vorhaben direkt nebeneinander und können so „auf einen Blick“ vom Betrachter gemeinsam erfasst werden.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind laut rechtlichen Vorgaben zulässig. Dies wird auf dem Plandokument klarstellend erwähnt.

## 9. Oberflächenentwässerung

Für die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser, das nicht vor Ort versickern kann, wird das Plangebiet an die bestehende Regenwasserkanalisation angebunden. Die zu erwartende Mehrbelastung ist von geringem Umfang und stellt daher kein Problem für die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes dar. Insofern wird im Rahmen

der vorliegenden Planung die Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung nicht verpflichtend vorgegeben.

## **10. Erschließung**

### **10.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Industriestraße“. Diese ist 360 m nordöstlich des Plangebiets an die „Thüler Straße“ angebunden, die nach Südosten zur K 300 „Jägerstraße“/„Thüler Straße“ führt. Die K 300 führt nach Süden zur B 72 „Thüler Straße“ in Richtung Cloppenburg und Friesoythe. In nördlicher Richtung mündet die K 300 „Jägerstraße“ in die L 835 „Garreler Straße“, die durch Bösel nach Friesoythe sowie über den Ortsteil Osterloh nach Garrel führt.

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

### **10.2. Versorgung**

#### **Leitungen**

Die bebauten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebiets sind mit allen für die Versorgung notwendigen Leitungen voll erschlossen. Die neu hinzukommende Bebauung im Plangebiet kann hieran angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

#### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die vorhandenen Anlagen haben für die infolge der vorliegenden Planung hinzukommenden baulichen Anlagen ausreichend Versorgungskapazitäten. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung (z. B. Anordnung von Entnahmestellen) stimmen Gemeindeverwaltung und Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Cloppenburg ab.

### **10.3. Entsorgung**

#### **Abwasser**

Innerhalb des Gewerbegebiets Steinwitten erfolgt die Abführung von überschüssigem Oberflächenwasser über die zentrale Regenwasserkanalisation. Für die Unterhaltung von Verordnungsgewässern im Gemeindegebiet von Bösel ist die Friesoyther Wasseracht zuständig.

Die bebauten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebiets sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angebunden. Die vorhandene Kapazität von Kanalnetz und Kläranlage erlaubt den Anschluss neu hinzukommender Gebäude.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen 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).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 10).

## **12. Flächenbilanz**

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt.

## **13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan und zur parallel aufgestellten 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

## **14. FFH-Vorprüfung**

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

## **15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

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

## **16. Zusammenfassende Erklärung**

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 09.10.2024

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

S:\Bösel\12419\_vBPlan\_74\_Steinwitten\_Spedition\05\_B-  
Plan\02\_Entwurf\Begrueundung\2024\_11\_14\_12419\_bp\_begr\_E.docx