

Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 73

„Anhänger- und Fahrzeugüberlahe“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Verfahren nach § 12 BauGB
im Parallelverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2024

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 08/2024

A	BEGRÜNDUNG	2
1	Anlass, Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele, Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsverhältnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	10
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	10
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	11
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel § 1 a Abs. 5 BauGB.....	16
3.9	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	17
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	19
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	20
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	21
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	21
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	22
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.....	22
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	22
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen.....	22
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	24
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	26
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren	27
B	Zusammenfassende Erklärung.....	29

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel der Planung

Anlass

Ein an der *Overlaher Straße* ansässiges Anhänger- und Fahrzeugbauunternehmen benötigt für die Fortführung des Betriebs den Neubau eines Werkstattgebäudes sowie ein Winterlager für Anhänger. Auf dem heutigen Betriebsgrundstück steht hierfür nur begrenzt Raum zur Verfügung. Zudem ist der Bereich aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld geruchlich stark vorbelastet, was einer weiteren Verfestigung gewerblicher Strukturen entgegensteht.

Der Betriebsinhaber ist an die Gemeinde herangetreten, um auf einem in seinem Eigentum stehenden, südlich angrenzenden Grundstück einen neuen Betriebsstandort aufzubauen. Der Vorhabenplan sieht den Neubau einer Werkstatt und eines Winterlagers sowie einer überdachten Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Anhänger vor.

Um dem örtlichen Betrieb eine Weiterentwicklung zu ermöglichen und diesen am Standort zu erhalten, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist, die notwendigen, baulichen Maßnahmen zu ermöglichen, aber auch auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Der Standort in Overlahe in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort ist für den Betrieb von hoher Bedeutung und soll beibehalten werden. Allerdings ist es für die Gemeinde auch wichtig, sicherzustellen, dass sich nur eben dieser Betrieb am Standort entwickelt und keine anderen Gewerbenutzungen angesiedelt werden.

Ziel Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt auf, dass im Plangebiet der Neubau eines Werkstattgebäudes sowie eines Winterlagers für Anhänger vorgesehen ist. Des Weiteren soll eine überdachte Fahrzeugausstellungsfläche entstehen, dazu innerhalb der Freiflächen Erschließungs-, Rangier- und Anlieferflächen.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Plangebiet für das Vorhaben eine Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ festgesetzt werden, innerhalb der genaue Bauteppiche für die Verortung der baulichen Anlagen definiert werden. Randlich sind Eingrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen, zudem eine Fläche für die Regenrückhaltung. Die verkehrliche Anbindung an die *Overlaher Straße* erfolgt über eine Teilfläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, die nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Planerfordernis Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Zur Umsetzung der verfolgten Planziele ist daher die 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ im Parallelverfahren mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 29.11.2023 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Elementen (§ 12 BauGB):

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des verfolgten Projektes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie
- dem Durchführungsvertrag. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Lage / Größe Das Vorhabengebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Bösel, östlich der *Overlaher Straße*. Es umfasst Teile des Flurstücks Nr. 16/101, Flur 1 in der Gemarkung Bösel. Das Grundstück steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 40.050 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist mit rund 39.920 m² geringfügig kleiner. Die Abweichung ergibt sich aus einer im Nordwesten gelegenen Zufahrtsfläche. Diese ist zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen, jedoch nicht Teil des VEP. Es handelt sich um eine Bestandszufahrt, die auch zur Erschließung einer auf dem angrenzenden Grundstück gelegenen Stallanlage genutzt wird. Da diese Teilfläche nicht ausschließlich für die Erschließung des Vorhabens herangezogen, sondern auch unabhängig dieser Planung in Anspruch genommen wird, wurden diese leicht voneinander abweichenden Gebietsabgrenzungen gewählt. Formell wird die Fläche entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB als Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Bösel und begrenzt sich wie folgt:

Abb. 1 Abgrenzung der Plangebiete

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73



Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans



Gemarkung Bösel, Flur 1:
16/101 (tlw.).

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Kartengrundlage: LGLN 2023

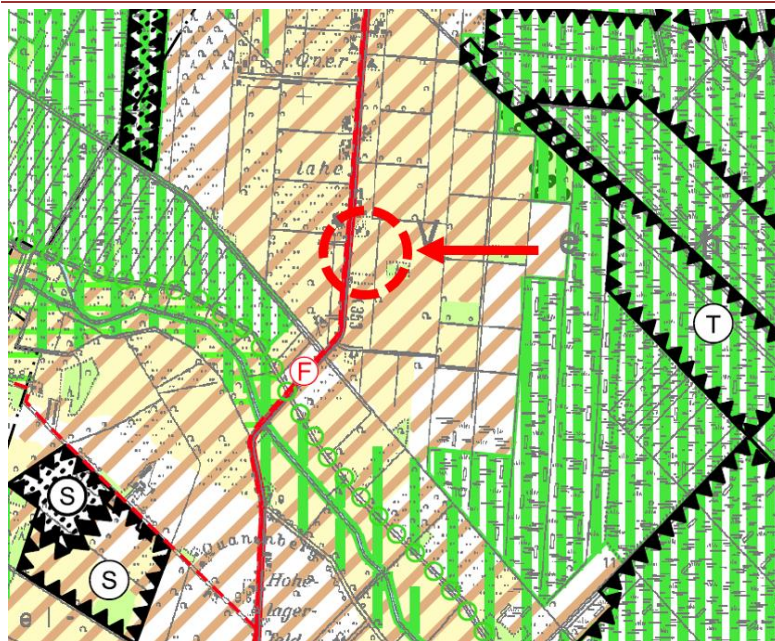
Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung stehen dem Planziel nicht entgegen. Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ werden keine konkreten Aussagen über das Plangebiet getroffen.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg**² weist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg



Quelle: RROP Landkreis Cloppenburg (2005)

Das Plangebiet ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Hierzu wird auf Kapitel 3.9 (Belange der Landwirtschaft) verwiesen.

Die *Overlahe Straße (K 353)* ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsamer Radwanderweg ausgewiesen.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Cloppenburg 2005; Kapitel D 1.2 Entwicklung des ländlichen Raums: Ziel 02

Zur gewerblichen Wirtschaft führt das RROP folgendes aus:

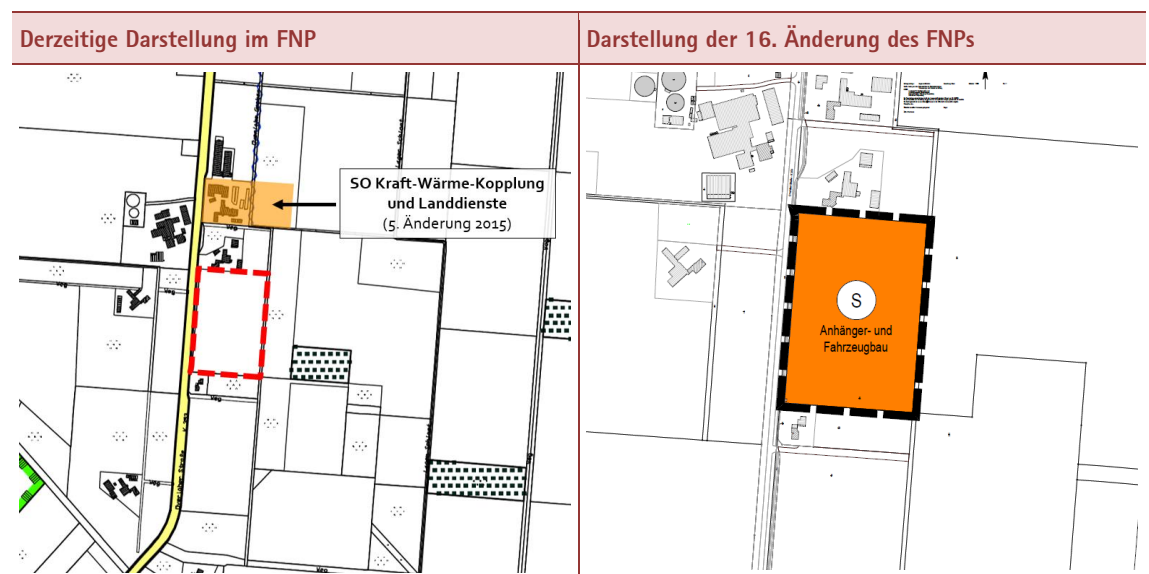
- RROP Landkreis Cloppenburg – Ziel 02: Neben anzustrebenden gewerblichen Neuansiedlungen sind vor allem bestehende Betriebe zu erhalten und zu sichern. Dabei wird die Leistungskraft der regionalen Wirtschaft durch die Entwicklung innovationsorientierter Betriebe besonders gestärkt.

Das vorhabenbezogene Planvorhaben zielt auf die Weiterentwicklung eines bestehenden, lokalen Gewerbebetriebs ab, der am heutigen Standort nördlich des Plangebiets Anhänger- und Fahrzeugbau betreibt. Da das heutige Betriebsgelände nicht mehr ausreicht bzw. baulich nicht weiterentwickelt werden kann, ist die Neuschaffung eines eigenständigen Betriebsstandortes in direkter Nachbarschaft erforderlich. Die Gemeinde setzt die im RROP benannte Zielvorstellung um und unterstützt mit dem Planvorhaben einen örtlichen Wirtschaftsbetrieb.

Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bösel** stellt das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Auch der überwiegende Teil der Umgebung weist diese Darstellung auf. Westlich ist die *Overlahe Straße* als klassifizierte Straße dargestellt. Östlich des Gebiets gelegen findet sich die Darstellung einer Fläche für Wald, die jedoch nicht bis an das Plangebiet heranreicht. Nördlich, aber ebenfalls mit Abstand zum Plangebiet, wurde mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2015 eine Fläche als „SO Kraft-Wärme-Kopplung und Landdienste“ dargestellt.

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bösel und der geplanten 16. Änderung



Gültiges
Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Benachbarte
Bebauungspläne

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich keine Bebauungspläne. Der nächstgelegene Bebauungsplan ist der im Norden, im Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, gelegene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Sondergebiet Kraft-Wärme-Kopplung und Landdienste in Overlahe“ aus dem Jahr 2015.

3 Planziele, Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der *Overlahe Straße* im Norden des Gemeindegebiets. Es stellt sich aktuell als Ackerfläche dar. Im Süden besteht eine Baumreihe, im Osten begrenzt ein offener Graben das Plangebiet.

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Quelle Luftbild: LGLN 2023

Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung eines neuen Betriebsstandortes für einen heute schon auf dem nördlichen Nachbargrundstück ansässigen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb. Hierzu wird eine Baufläche mit der spezifischen Zweckbestimmung „Anhänger- und Fahrzeugbau“ festgesetzt. Dies ist möglich, da nach den Regelungen des § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Weitere planungsrechtliche Regelungen werden zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Am südlichen Gebietsrand wird eine Gehölzreihe gesichert, am östlichen Gebietsrand die Neuanpflanzung eines gebietseinfassenden Gehölzsaums festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets wird ein Areal für die Oberflächenentwässerung als Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken in den Plan aufgenommen.

Vorhaben- beschreibung (VEP)

Es ist vorgesehen, einen neuen Betriebsstandort für einen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb zu schaffen. Wesentlicher Nutzungszweck ist der An- und Verkauf von PKW-Anhängern sowie der Bau, die Reparatur und Umrüstung von Anhängern. Der Betrieb ist bislang auf dem nördlich des Plangebiets gelegenen Grundstück ansässig, wo er in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden untergebracht ist. Dieser Standort ist jedoch räumlich stark limitiert und in seiner Struktur nicht ausreichend, um dauerhaft geordnete Betriebsabläufe zu gewährleisten. Ein weiteres Wachstum ist ohne bauliche Maßnahmen nicht möglich. Immissionen aus der Landwirtschaft stehen einer planungsrechtlichen Sicherung auf dem heutigen Betriebsgrundstück entgegen, weshalb ein neues Grundstück unmittelbar südlich erschlossen wird.

Als wesentliche bauliche Nutzungen ist der Neubau eines Werkstattgebäudes vorgesehen, in dem auch die erforderlichen Lager-, Sozial-, Sanitär- und Büroräume untergebracht werden. Ergänzend soll ein überdachtes Winterlager für Anhänger entstehen. Da der Betrieb auch als Zwischenlager und Umschlagplatz für Anhänger dient, sind regelmäßig größere Flächen für ein sicheres und wettergeschütztes Unterstellen erforderlich, die so geschaffen werden. Im Norden wird eine Fläche

für eine Fahrzeugausstellung geschaffen, die mit einem freistehenden Dach überdacht werden soll. Aufgrund der produzierten und vertriebenen Fahrzeuge und Anhänger ist eine lichte Höhe des Daches von 4,5 m erforderlich. Das Betriebsgrundstück muss für größere Liefer- und Transportfahrzeuge ausgelegt werden, da der Transport mehrerer Anhänger den Einsatz großer Maschinen erfordert. Auch zum Bewegen der Anhänger auf dem Grundstück, für den Kunden- und Abholungsverkehr usw. müssen die Flächen ausreichend bemessen sein. Der nachfolgende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die vorgesehene Grundstücksnutzung dar.

Abb. 5 Vorhaben- und Erschließungsplan



Die genaue Ausgestaltung der Außenbereiche kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend im Detail bestimmt werden. So kann sich etwa ein Bedarf nach einer Erweiterung der Fahrzeugausstellung (außerhalb der Überdachung) ergeben oder eine Anpassung der Fahr- und Rangierflächen auf dem Grundstück erforderlich werden. Die grün-schraffiert dargestellte Fläche verdeutlicht, dass ein Teilbereich des Grundstücks im Nordosten zunächst freigehalten werden soll, hier aber bei Bedarf Flächenanpassungen (z. B. vergrößerte Ausstellungsfläche) vorgenommen werden können. Wesentliche bauliche Nutzungen sind dabei nicht vorgesehen, sondern im Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend dargestellt.

Die Regenrückhaltung soll in einem Becken am östlichen Gebietsrand erfolgen, von wo aus eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Graben erfolgt. Zudem wird entlang der östlichen Grenze ein Gewässerrandstreifen zur Grabenunterhaltung vorgesehen. Hier soll zudem eine begrünte Einfassung des Grundstücks mittels Gehölzpflanzungen erfolgen. Im Süden ist der Erhalt von Großbäumen vorgesehen, die das Grundstück begrenzen und gegenüber der anliegenden Bebauung abschirmen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 71

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägung erforderlich
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsverhältnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen, technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Emissionen –
Gewerbelärm

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung³ vor, die überprüft, ob von dem geplanten Vorhaben Emissionen ausgehen, die sich erheblich auf die umliegenden (Wohn-)Nutzungen auswirken können.

Als relevante Immissionsorte wurden drei im direkten Umfeld des Plangebiets gelegene Gebäude identifiziert (nördlich, südlich und westlich des Plangebiets). Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich wird für alle Immissionsorte der Schutzanspruch eines Mischgebiets angesetzt, was gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 und der TA Lärm max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der Nacht entspricht.

Das Vorhaben wird entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers berechnet. Sowohl die Betriebszeiten, die betriebstypisch zu erwartenden Geräusche als auch die zu abgeleiteten Verkehrsbewegungen entsprechen dem Vorhabenplan. Es werden übliche Emissionswerte für die geplante Gewerbenutzung angenommen und anerkannte Berechnungsmodelle für die Beurteilung der zugehörigen Emissionen von PKW- und LKW-Bewegungen auf dem Grundstück angesetzt.

Im Berechnungsergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung zu der Bewertung, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten tags und nachts deutlich eingehalten werden. Dies trifft auch für die Spitzenpegel zu. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. gegen die Realisierung des Vorhabens, sofern die Vorgaben und herangezogenen Berechnungsgrundlagen der

³ Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 in 26129 Bösel, Ord.-Nr. 24 06 3035, 31.07.2024

Untersuchung eingehalten werden. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung erhebliche oder unüberwindbarer immissionsschutzrechtliche Konflikte auslöst. Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit ergeben sich nicht. Es ist nicht erforderlich, Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu treffen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist abgesichert, dass nur solche Entwicklungen zulässig sind, wie im Vorhabenplan beschrieben. Damit kann es auch nicht zu wesentlich abweichenden, schalltechnisch relevanten Entwicklungen auf dem Gelände kommen.

Immissionen – Gerüche der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Die Gemeinde hat daher die auf das Gebiet einwirkenden Geruchsstundenhäufigkeiten im Sinne der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft (2021) – ermitteln lassen⁴.

Die vorgenommene Prüfung zeigt, dass im Untersuchungsraum Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 und 52 % der Jahresstunden einwirken. Für den etwas kleineren Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegen die Werte zwischen 10-25 % der Jahresstunden. Die höchste Belastung ergibt sich am nordwestlichen Gebietsrand. Das nördlich angrenzende, heutige Betriebsgrundstück weist deutlich höhere Werte auf, weshalb eine Weiterentwicklung an diesem Standort keine Planungsalternative darstellt.

Abb. 7 Immissionsschutzfachliche Beurteilung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, August 2023



Als Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Kerngebiete ohne Wohnen gibt die TA Luft bis zu 15 % der Jahresstunden an. Nach den Ausführungen der TA Luft ist es in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die angegebenen Immissionswerte überschreitet. Ergänzend wird dazu ausgeführt, dass sich dieser Immissionswert auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen) bezieht. Zwar haben auch Beschäftigte eines Betriebes einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) können in der Regel daher

⁴ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 inklusive 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, 23.08.2023

aber auch höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.⁵

Das geplante Vorhaben ist als gewerbliche Nutzung zu klassifizieren. Mittels der Festsetzung einer spezifischen Baufläche für einen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb wird im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan klar und abschließend definiert, welche Nutzungen zukünftig im Plangebiet zulässig sind. Es handelt sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen. Wohnvorhaben, auch Betriebsleiterwohnen, sind nicht zugelassen. Die Bauteppiche für die Werkstatt und das Winterlager sind so auf der Fläche angeordnet, dass sie nach der immissionsschutzfachlichen Beurteilung maximal an 15% der Jahresstunden erheblichen Geruchsmissionen ausgesetzt sind. Damit wird der Regelwert für Gewerbe- und Industriebetriebe eingehalten. Gewerblichen Freiflächennutzungen der weiter nördlich gelegenen, höher belasteten Bereiche stehen die ermittelten höheren Immissionen nicht entgegen. Im nördlichen Plangebiet (Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 22, im äußersten Norden sogar bis zu 25%) soll eine überdachte Fahrzeugausstellungsfläche eingerichtet werden. Es ist nur von einem temporären Aufenthalt von Personen auszugehen. Das geplante Vorhaben kann in Einklang mit den Bestimmungen der TA Luft realisiert werden.

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsverhältnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Es werden ausschließlich gewerbliche Vorhaben geplant und ermöglicht. Wohnnutzungen, auch solche mit Bezug zum Betrieb, sind nicht zulässig.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse, sowie von Sport, Erholung und Freizeit werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Es ist nicht vorgesehen, Nutzungen des benannten Spektrums im Plangebiet zu verwirklichen. Es werden ausschließlich gewerbliche Vorhaben geplant und ermöglicht.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet, in einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten, weitgehend unbebauten Umgebung und im planungsrechtlichen Außenbereich. Die überplante Fläche wird aktuell als Acker genutzt. Das nähere Umfeld ist baulich geprägt.

Der Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb ist schon heute auf der Fläche nördlich des Plangebiets ansässig, wo er als Folgenutzung eines kleineren landwirtschaftlichen Betriebsstandort etabliert wurde. Nördlich davon liegt eine Hofstelle mit Tierhaltungsanlagen. Nach Westen wird das Areal von der *Overlahe Straße* begrenzt. Nordwestlich des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite gelegen, befindet sich eine weitere, große Hofstelle mit einer Biogasanlage sowie südlich davon eine Einzelwohnlage. An die südliche Grenze des Plangebiets schließt ein Grundstück mit einer kleineren Baumschulnutzung und einem weiteren Einzelhaus an.

Eine Weiterentwicklung der heute schon bebauten Areale nördlich des Plangebiets ist aufgrund festgestellter immissionsschutzrechtlicher Konflikte nicht möglich. Das heute als Betriebsstandort

⁵ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021, GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050, Anhang 7, 3.1 Immissionswerte einschl. Tabelle 22: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

genutzte Grundstück ist erheblichen Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft ausgesetzt. Entsprechend der Bestimmungen der TA Luft ist eine planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauvorhaben auf diesem Grundstück nicht möglich (siehe Kapitel 3.1). Eine vollständige räumliche Betriebsverlagerung stellt für den Betrieb jedoch keine Möglichkeit dar. Die Lage an der *Overlaher Straße* ist für das Unternehmen von hoher Bedeutung. Von hier können Kunden sowohl in Richtung Norden zum Großraum Oldenburg, als auch nach Süden (Bösel, Friesoythe, Cloppenburg usw.) gut erreicht werden. Nutzungsbedingt ist der Betrieb auf eine gute verkehrliche Erschließung angewiesen, sowohl für die Auslieferung bzw. Abholung von Anhängern und Fahrzeugen, aber auch für regelmäßige größere Lieferungen und die Zwischenlagerung von Fahrzeugen. Auch die Sichtbarkeit an der überörtlichen Verkehrsstrasse hat sich als wesentlicher Faktor für die positive Entwicklung der letzten Jahre dargestellt.

Das nun überplante Areal befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und kann in Hinblick auf die Geruchsmissionen als gewerbliche Baufläche genutzt werden. In der Tiefe, betrachtet von der *Overlaher Straße* aus, ragt die Fläche nicht weiter in den Landschaftsraum hinein, als die umliegende Bebauung. Das Areal wird im Norden und Süden von bestehenden Baukörpern eingefasst. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird detailliert bestimmt, welche baulichen Nutzungen zulässig sind und wo diese auf dem Grundstück zu verorten sind. Dabei handelt es sich um den Neubau eines Werkstattgebäudes sowie eines Winterlagers für Anhänger. Zudem soll eine überdachte Ausstellungsfläche für Anhänger und Fahrzeuge errichtet werden. Es ist ausgeschlossen, dass weitere, größere Gebäude entstehen. Mittels einer Erhaltungsfestsetzung für eine bestehende Baumreihe im Süden sowie eine Vorgabe zur Eingrünung des Betriebsgrundstücks nach Osten ist sichergestellt, dass das Vorhabengebiet gegenüber der offenen Landschaft eingegrünt wird und somit Störungen des Landschaftsbildes vorgebeugt wird. In Richtung Norden und Westen bestehen deutliche bauliche Vorprägungen durch die vorhandenen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzungen.

Die Gemeinde ist zur Förderung lokaler Betriebe und dem Erhalt dieser am Wirtschaftsstandort Bösel darum bemüht, entsprechenden Flächenansprüchen bauleitplanerisch zu begegnen. Sie erachtet die zusätzliche Bebauung am gewählten Standort als verträgliche Weiterentwicklung Overlahes. Die Kompaktheit der Bebauung an diesem Abschnitt der *Overlaher Straße* bleibt bei Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gegeben. Es kommt nicht zur Ansiedlung gänzlich neuer oder unpassender Nutzungen. Es werden auch keine Beeinträchtigungen für andere Gemeindelagen oder Wirtschaftsstandorte ausgelöst. Das vorhabenbezogene Verfahren stellt sicher, dass andersartige Vorhaben am Standort nicht zulässig sind. Damit ist insbesondere eine schleichende Entwicklung zu einem allgemeinen Gewerbestandort hier ausgeschlossen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz
Ortsbild /
Baukultur

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine Baudenkmale bekannt.

Besonders schützenswerte Baustrukturen bestehen im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um intensivlandwirtschaftliche Betriebe sowie den heutigen Standort des Anhänger- und Fahrzeugbauunternehmens.

Es ist nicht mit dem Entstehen solcher Gebäude zu rechnen, die sich negativ auf das bestehende Ortsbild auswirken. Im Vorhabenplan ist abschließend dargestellt, welche Gebäude im Plangebiet entstehen. Dabei handelt es sich um ein Werkstattgebäude und ein Anhänger-Winterlager. Baugrenzen bestimmen präzise, wo die Gebäude auf dem Grundstück entstehen dürfen. Mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m sind die höchstzulässigen Gebäudedimensionen definiert. Für die überdachte Ausstellungsfläche wird abweichend bestimmt, dass diese einschließlich aller Aufbauten (z. B. Photovoltaikanlagen) eine maximale Höhe von 6 m einhalten muss. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der Baukultur ausgelöst. Die neue Bebauung entspricht den im Umfeld vorhandenen Strukturen.

Aufgrund der Randlage des Baugrundstücks sind auch die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Negativen Entwicklungen kann durch die Schaffung einer Eingrünung gegenüber der offenen Kulturlandschaft entgegengewirkt werden (siehe Kapitel 3.7). Hinweise darauf, dass eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle negative Auswirkungen auf das Ortsbild nimmt, gibt es nicht.

Archäologische
Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auch sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden, insbesondere solche mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (z. B. Plaggensch) im Plangebiet verzeichnet. Mit dem angegebenen Bodentyp „sehr tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ ist sogar von einer erheblichen Überformung des Bodens in Folge maschineller Bearbeitung auszugehen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden bei der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen eigenständigen Beitrag zur Planung).

▪ Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgut Tiere /
Pflanzen /
Artenschutz

Die Planung ermöglicht die Inanspruchnahme von rund 4 ha Ackerfläche, die damit erstmalig baulich genutzt werden kann.

Durch die Planung können die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund einer veränderten Beanspruchung von Lebensräumen berührt werden. Aufgrund der jetzigen Nutzung als Fläche der Intensivlandwirtschaft wird die biologische Vielfalt der vorkommenden Pflanzen als durchschnittlich bewertet, mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten ist nicht zu rechnen. Aufgrund der vorzufindenden Biotopausstattung ist auch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere der Avifauna, auf der überplanten Fläche auszugehen. Die wertvolleren Altbaumbestände am südlichen Gebietsrand werden mittels einer Festsetzung dauerhaft erhalten. Ergänzend werden Anpflanzungsvorgaben entlang des östlichen Gebietsrandes ausgesprochen, die neue Habitate insbesondere für die störungstoleranten Arten des Siedlungsraums schaffen können.

Zwar sind die Flächen östlich des Plangebiets großflächig als wertvolle Bereiche für Brutvögel ausgewiesen, allerdings liegen keine Angaben über mögliche Artvorkommen bzw. über die für die Einstufung herangezogenen Arten vor. Die Planung löst keine Veränderungen aus, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den großräumigen wertvollen Bereich erwarten lassen.

Da alle Bauvorhaben ausschließlich in Bereichen verortet sind, die heute als Acker genutzt werden, sind zur Realisierung der Planung keine Eingriffe in Gehölze, Grünländereien, Gewässer oder sonstige potentiell hochwertigen Flächen erforderlich. Sowohl für die Avifauna, aber auch für Fledermäuse und Amphibien werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Wie dargelegt, sind diese aufgrund der heutigen Nutzung der überplanten Fläche nicht zu erwarten. Sollte es doch zu möglichen Konflikten kommen, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen sind vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen. Der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Die allgemein in Folge einer baulichen Nutzung der Fläche zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden bei der Ausgleichsberechnung berücksichtigt. Weitere Minderungsmaßnahmen, neben den festgesetzten Erhaltungsvorgaben und Anpflanzungsmaßnahmen, werden innerhalb der Baufläche für einen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb nicht erkannt. Die Gemeinde gewichtet das Ziel einer möglichst guten Flächenausnutzbarkeit höher, als die Aufnahme weiterer Festsetzungen zugunsten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Um dem vom Vorhabenträger benannten Flächenbedarf zu entsprechen, müsste ansonsten insgesamt eine größere Fläche überplant werden, was nicht mit der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden zu vereinbaren ist. Bei allen Vorhaben sind die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und des Erhalts naturschutzfachlich wertvoller Strukturen auszuschöpfen.

Schutzgut Fläche

Die Planung wirkt sich durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde ist bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren, erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff weiter abzumindern. Eine bauliche Weiterentwicklung des heutigen Betriebsstandortes ist aufgrund der einwirkenden landwirtschaftlichen Gerüche nicht möglich. Im näheren Umfeld bestehen keine gewerblichen Bauflächen oder sonstigen bereits beplanten oder für eine Umnutzung zur Verfügung stehenden Lagen, die eine dem heutigen Standort nahe Weiterentwicklung des Betriebs ermöglichen. Eine Aufgabe des Standortes in Overlahe und die Verlagerung an einen gänzlich neuen Standort ist für den Betrieb wie auch für die Gemeinde keine Alternative.

Das überplante Areal ist entsprechend der Ausweisungen des Vorhaben- und Erschließungsplans so dimensioniert, dass eine langfristige, den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Nutzung hier gut realisiert werden kann, aber auch nur in dem Umfang Flächen in Anspruch genommen werden, wie für den Nutzungszweck erforderlich sind. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche werden daher in der Abwägung hinter dem verfolgten Planungsziel zurückgestellt.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind in Folge von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen, zu erwarten. Die Gemeinde Bösel ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht - wie etwa beim Schutzgut Wasser - mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme auf das nötige Maß zu begrenzen. In Kenntnis des geplanten Vorhabens sind für Hochbauten nur drei räumlich klar abgegrenzte Bauteppiche (zwei Gebäude, eine großflächige Überdachung) ausgewiesen. Die maximal zulässige Versiegelung ist auf 70% der Fläche begrenzt. Die Möglichkeiten zur Minderung negativer Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind auf Ebene der Vorhabenumsetzung auszuschöpfen. Die unvermeidbaren, bautypischen Beeinträchtigungen werden in der Abwägung hinter den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zurückgestellt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden finden zudem in der Ausgleichsrechnung und dem ermittelten externen Kompensationsbedarf Berücksichtigung.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich ist eine Fläche für die Regenrückhaltung im Nordosten des Plangebiets, parallel zum dort verlaufenden Graben, vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser soll hier zurückgehalten und gedrosselt in den angrenzenden Graben eingeleitet werden. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen und die Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, um die Umsetzbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen nachzuweisen (siehe Kapitel 3.13).

Der östlich angrenzende Graben wird von der Planung nicht negativ berührt. Im Plangebiet wird ein 5 m breiter Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt, der von Bebauung und Gehölzen freizuhalten ist. Damit steht für den vollständig außerhalb des Gebiets gelegenen Graben eine für die dauerhafte Unterhaltung geeignete Fläche zur Verfügung. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen, allerdings muss sie gehölzfrei gehalten werden, um dauerhaft

Räumarbeiten zu ermöglichen. Dennoch können sich so auch ökologische Qualitäten am Gewässerrand entwickeln.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden mit den dargelegten Maßnahmen vermieden bzw. auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Schutzgut
Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben zu erwarten.

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe (Tierhaltung, Biogasanlage) bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Luft, insbesondere hinsichtlich Geruchsemissionen und nutzungstypischer Stoffe (z. B. Ammoniak). Der geplante Gewerbebetrieb lässt keine zusätzlichen Emissionen oder sonstige Auswirkungen, die in erheblichem Maße auf das Schutzgut Luft einwirken, erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen durch die Bestandsemissionen werden im Kapitel 3.1 beschrieben und der Abwägung zugeführt.

Zu den möglichen und vorgesehenen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird auf Kapitel 3.8 verwiesen. Da die ausgelösten Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben, wird das Ziel der Gemeinde, die Weiterentwicklung eines Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs in der Nähe des bisherigen Betriebsstandortes, in der Abwägung höher gewichtet, als die verbleibenden Effekte.

Schutzgut
Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsraums und weist mit den umliegenden Hofstellen, Ställen und einer Biogasanlage deutliche bauliche Vorbelastungen auf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die erstmalige Bebauung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche. Dabei werden Lage und Ausrichtung der Gebäude genau und abschließend bestimmt. Insbesondere das geplante Winterlager wird dabei so ausgerichtet, dass die Auswirkungen des langgezogenen Baukörpers hinsichtlich ihrer landschaftlichen Wahrnehmbarkeit bestmöglich abgemindert werden. Eine prägende Gehölzreihe am südlichen Rand des Plangebiets wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend der Bestimmungen des RROP wird am östlichen Gebietsrand, zwischen der neuen Baufläche und der angrenzenden, offenen Kulturlandschaft, ein Pflanzgebot zur Herstellung einer Eingrünung ausgesprochen. Damit wird die Wahrnehmbarkeit der neuen Gebäude aus der offenen Landschaft und so eine potentiell negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemindert und eine landschaftstypische Grünstruktur geschaffen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden keine Anpflanzungsvorgaben getroffen, da hier mit der *Overlahe Straße* eine klare Zäsur besteht. Die Straße weist in diesem Abschnitt begleitende Baumbestände auf. Zudem sind die gegenüberliegenden bebauten Areale ihrerseits gegenüber der freien Landschaft weitgehend mit Gehölzen eingefasst.

In Betrachtung der Minderungsmaßnahmen ergeben sich in Folge der Planung zwar Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die jedoch als wenig erheblich bewertet werden. Die Planung findet in Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen statt.

Vermeidung /
Minimierung/
Ausgleich

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung unbebauter Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen, innergebietlichen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen werden.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Zuordnung des Vorhabens zu einem Kompensationsflächenpool.

▪ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)**

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele. In mehr als 800 m südwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Lahe“. Aufgrund der Entfernung und in Hinblick auf die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgebiets zu erwarten.

▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen erwarten. Bezüglich des Emissions- und Immissionsschutzes (insbesondere Lärm, landwirtschaftliche Gerüche) wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

▪ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

▪ Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Emissionen, Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

▪ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Entsprechend der Bestimmungen des § 32 a NBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Für gewerblich genutzte Gebäude, wie im Planfall, gilt diese Pflicht für alle Vorhaben, deren Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird. Zusätzliche Regelungen zur Nutzung der Solarenergie müssen auf Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Es ist sichergestellt, dass ein substantieller Teil der entstehenden Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt wird.

Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Es wird ausdrücklich definiert, dass Nebenanlagen entsprechend der Regelungen der BauNVO im Plangebiet zulässig sind, wobei das Gebiet wie ein Gewerbegebiet zu bewerten ist. Damit können Anlagen zur Energiegewinnung z. B. auf Dächern und weitere erforderliche Nebeneinrichtungen (Trafostationen o. ä.) im Plangebiet realisiert werden. Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

▪ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

▪ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgelegten Gebiet.

▪ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

▪ Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Planung eines Standortes für den Anhänger- und Fahrzeugbau werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit einer Biogasanlage im Nordwesten sowie einer größeren Stallanlage (IED-Betrieb – Anlage zum Halten oder zur Aufzucht von Mastgeflügel mit 40.000 oder mehr Mastgeflügelplätzen) im Norden Betriebe, von denen potentiell erhebliche Emissionen oder andere Gefahren ausgehen können.

Entsprechend der Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 5 d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG sind Schutzobjekte im Umfeld von störfallrelevanten Einrichtungen „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete“. Gewerbliche Nutzungen, wie der hier geplante Standort eines Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs, fallen nicht darunter.

Es liegen damit weder Hinweise darauf vor, dass vom Betrieb selbst erhebliche Gefahren ausgehen, noch dass aus Sicht der Bauleitplanung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen zu treffen sind.

3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs mit einer Werkstatt und einem Winterlager sowie überbauten Freiflächen (voraussichtlich in Pflaster- und Schotterbauweise) auf einer bisherigen Ackerfläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Folgende Maßnahmen werden im Plangebiet umgesetzt, um negative Entwicklungen aus Sicht des Klimaschutzes abzumindern bzw. als Maßnahme der Anpassung an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels:

- Die im Plangebiet entlang der Südgrenze bestehenden Bäume werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Ergänzend ist begleitend zum östlichen Gebietsrand eine Pflanzreihe mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. So wird langfristig eine dauerhafte Eingrünung des Gebiets gegenüber dem offenen Landschaftsraum erzielt, was sich u. a. positiv auf das örtliche Mikroklima auswirken kann.
- Der östlich des Gebiets verlaufende Graben bleibt als offenes Gewässer erhalten. Mit dem vorgesehenen Rückhaltebecken wird dafür Sorge getragen, dass im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser schadfrei dem örtlichen Gewässernetz zugeführt wird. Diese Strukturen stellen bei Starkregenereignissen einen Puffer dar, der Überflutungen vorbeugen bzw. deren Auswirkungen abmildern kann. Offene Wasserflächen wirken sich zudem positiv auf das örtliche Kleinklima aus.
- Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 dürfen maximal 70 % der Grundstücksfläche versiegelt oder überbaut werden. 30% sind demnach dauerhaft von Überbauung freizuhalten. Jeder Erhalt unbebauter, begrünter Freiflächen ist aus kleinklimatischer Sicht positiv zu bewerten. Ein höherer Anteil unbebauter Flächen im Plangebiet ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut Boden und für eine effiziente gewerbliche Nutzbarkeit nicht möglich.
- Beim Neubau gewerblicher Baukörper sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur Nutzung der Dachflächen mit Solaranlagen zur Energiegewinnung zu berücksichtigen. Die Bauteppiche ermöglichen eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen. Die getroffenen Regelungen zu Nebenanlagen stellen sicher, dass auch Anlagen errichtet werden können, die nicht nur der Energieversorgung des Gebietes dienen. Damit bietet das Plangebiet gute Möglichkeiten, die für den Nutzungszweck erforderlichen Gebäude und Dachflächen für die Energiegewinnung zu nutzen.
- Im Neubaustandard ist vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe sowie vom Entstehen energieeffizienter, moderner Gebäude auszugehen.

3.9 Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft

▪ Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt, um für einen schon heute auf der nördlich angrenzenden Fläche ansässigen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb erforderliche Entwicklungsflächen zu schaffen. Es handelt sich um einen Betrieb, der auf einer ehemaligen Hofstelle gewachsen ist. Um eine wirtschaftlich tragfähige und der Nachfrage entsprechende Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist der Neubau einer Werkstatt sowie von Lager- und Ausstellungsflächen erforderlich. Dies ist am heutigen Standort sowohl räumlich als auch aufgrund der einwirkenden landwirtschaftlichen Gerüche nicht möglich.

Dem Vorhabenträger steht unmittelbar südlich an den heutigen Betriebsstandort angrenzend eine Fläche zur Verfügung, die für die bauliche Weiterentwicklung ausreichend dimensioniert ist. Mit der Nähe zum heutigen Betriebsstandort bleiben die Lagequalitäten erhalten. Der Betrieb profitiert von der Lage an der überörtlichen Verbindungsstraße K 353 durch die gute Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Nähe sowohl in Richtung Bösel/Friesoythe/Cloppenburg, als auch in Richtung Oldenburg. Bei einer Verlagerung in ein anderes, gewerbliches Baugebiet könnten diese Qualitäten nicht in gleichem Maße erhalten werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zur Sicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft bei. Die Planung dient der Weiterentwicklung und dauerhaften Etablierung eines örtlich gewachsenen Betriebs. Die Gemeinde räumt diesem Ziel eine hohe Gewichtung in der Abwägung ein und strebt deshalb die Ausweisung eines Sonderstandorts an der *Overlaher Straße* an. Die Belange der Wirtschaft sind in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt.

Landwirtschaft

▪ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Das Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von 4 ha dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird diese ihrer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Planung erfolgt, um für einen bislang auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ansässigen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb eine Baufläche für einen neuen Betriebsstandort mit Werkstatt- und Lagergebäude zu schaffen. Dafür wird eine Ackerfläche überplant, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Erhebliche Auswirkungen auf einzelne landwirtschaftliche Betriebe sind so sicher ausgeschlossen. Mit der Umsetzung der Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist der Umfang der realisierbaren Planziele klar bestimmt.

Eine Verlagerung an andere Stelle zum Schutz und Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen stellt keine geeignete Planungsalternative dar. Der Standort an der *Overlaher Straße* ist für den Betrieb von hoher Bedeutung und soll mit der Planung gesichert werden. Eine Verlagerung in andere gewerbliche Baugebiete stellt keine Alternative dar (siehe vorheriger Punkt Wirtschaft). Eine bauliche Erweiterung auf dem heutigen Betriebsgrundstück ist ebenfalls nicht möglich, da hier in erheblichem Maße Immissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche) einwirken (siehe Kapitel 3.1). Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist daher zur Umsetzung der Planziele alternativlos.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen führt nicht zu negativen Beeinträchtigungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich ihrer nutzungstypischen Geruchsemissionen. Mit der vorliegenden Untersuchung⁶ ist dargelegt, in welchem Maße Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Bauflächen für einen Anhänger- und Fahrzeugbau fest, die in ihrem Emissionsverhalten und den verträglichen Immissionen äquivalent zu Gewerbegebieten (GE) zu bewerten sind. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebiets nicht zugelassen. Die Anforderungen der TA Luft werden am Standort eingehalten. Die vorgesehenen Gebäude (Werkstatt, Winterlager) sind so innerhalb der Fläche angeordnet, dass sie an maximal 15% der

⁶ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 inklusive 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, 23.08.2023

Jahresstunden erheblichen Emissionen ausgesetzt sind. Dies entspricht dem nach TA Luft bestimmten Maximalwert für Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) können für ausschließlich gewerbliche Nutzungen in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein, was dann im Einzelfall zu beurteilen ist. Im Planfall liegt lediglich der Bauteppich für eine überdachte Fahrzeugausstellungsfläche im Bereich mit höheren Einwirkzeiten. Aufgrund des nur sporadischen Aufenthalts auf dieser Fläche sind keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erkennbar. Grundsätzlich können Werte von bis zu 25% der Jahresstunden verträglich sein. Damit bestehen ausreichende Spielräume für eventuelle Veränderungen an den umliegenden Emissionsstandorten. Die gegenüberliegende Hofstelle mit der dort befindlichen Biogasanlage sowie die nördlich des heutigen Betriebsstandorts gelegene Hofstelle mit Tierhaltungsanlagen werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht erheblich eingeschränkt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises weist die überplanten Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aus. Dabei handelt es sich allerdings um eine großflächige Ausweisung, die weite Teile der Flächen östlich und westlich der *Overlaher Straße* umfasst.

Die negativen Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft durch den Flächenverlust werden von der Gemeinde Bösel hinter die verfolgten, übergeordneten Ziele zurückgestellt. Der Möglichkeit, den Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb in der Nähe des heutigen Betriebsstandorts weiterzuentwickeln, wird in der Abwägung hohes Gewicht eingeräumt. Wie dargelegt, werden keine gleichwertigen Flächenalternativen erkannt, um die Auswirkungen auf die Landwirtschaft weiter abzumindern. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Konfliktpotentiale. Einschränkungen für die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich nicht. Bei der raumordnerischen Ausweisung handelt es sich um eine großflächige Flächendarstellung. Auch wenn in Folge der Planung rund 4 ha Ackerfläche verloren gehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft in der Gemeinde Bösel ausgelöst. Das regionale Raumordnungsprogramm führt aus, dass „nichtlandwirtschaftliche Planung nach Möglichkeit auf die Bereiche außerhalb der Vorsorgegebiete für Landwirtschaft zu beschränken sind“. Aus den dargelegten Gründen ist eine Verlagerung nicht möglich, der Eingriff wird dafür räumlich klar begrenzt und betrifft nur Flächen des Vorhabenträgers. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Planung berücksichtigt.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt keine Waldflächen oder sonstige forstwirtschaftlich genutzten Areale. Die nächstgelegene Waldfläche liegt etwa 80 m östlich des Plangebiets. Die Planung löst keine Beeinträchtigungen dieser Fläche aus.

▪ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)**

Die Sicherung des Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs mit der Möglichkeit zur baulichen Weiterentwicklung kann zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

▪ **Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

▪ **Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann mittels Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser)** erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- Für die **Brandbekämpfung** ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Technische Ver- und Entsorgung

Der Belang wird in der weiteren Vorhabenplanung bis zur Genehmigungsplanung berücksichtigt. Dabei wird abschließend geprüft, ob ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind, oder im Zuge des Bauvorhabens neue Entnahmestellen (z. B. über die Trinkwasserversorgung, oder mittels Löschwasserbrunnen oder Behältern) vorgesehen werden.

- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE. Für die ggf. erforderliche Einspeisung von elektrischer Energie aus Dachflächenphotovoltaik, die im Zuge gewerbliche Bauvorhaben gemäß den Bestimmungen des § 32 a NBauO umzusetzen sind, wird der Vorhabenträger zu gegebener Zeit eine direkte Abstimmung mit dem Netzbetreiber suchen, um die verfügbaren Kapazitäten und eventuell erforderliche Maßnahmen zu erörtern. Es ist ausdrücklich bestimmt, dass Nebenanlagen (und damit auch Anlagen für die Energieversorgung bzw. den Anschluss an das Stromnetz) im Plangebiet zulässig sind und – mit Ausnahme des nicht überbaubaren Bereichs entlang der Kreisstraße – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Damit kann baulich flexibel auf alle technischen Anforderungen reagiert werden.
- Eine **Gasversorgung** muss ggf. bedarfsweise geklärt und umgesetzt werden.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt über die privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Cloppenburg. Sofern betriebsbedingt eine besondere Abfallentsorgung erforderlich ist, muss dies vom Betrieb organisiert werden. Planungsrechtlich besteht kein gesonderter Regelungsbedarf.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt im Bestand (nördliches Grundstück) über eine lokale Sammlung, da die Flächen nicht an das Schmutzwassernetz angeschlossen sind. Für den Neubau der Werkstatt ist eine Anbindung an dieses vorhandene Abwassersystem vorgesehen. Es ist nicht vom Entstehen wesentlicher, zusätzlicher Abwässer auszugehen, so dass ein Anschluss als problemlos möglich erachtet wird.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und nach Lage und Kenntnisstand der Nutzungshistorie auch nicht zu erwarten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Leitungsträger

Von den **Leitungsträgern** werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung und bei allen Bodenarbeiten berücksichtigt werden müssen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

▪ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)**

Bergbau

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des „Bergwerkfeldes Oldenburg“ (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG). Aufgrund der großflächigen Ausweisung sind keine Konflikte mit den Planzielen zu erwarten.

Rohstoffe

Nicht im Plangebiet vorhanden.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Es liegt unmittelbar an der *Overlahe Straße (K 353)*. Diese führt in Richtung Süden nach Bösel, wo sie auf die *Friesoyther Straße (L 835)* mündet, in Richtung Norden kann der Küstenkanal mit der parallel verlaufenden *B 401* erreicht werden.

Aufgrund der an eine Kreisstraße angrenzenden Lage sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten. Gemäß § 24 NStrG dürfen außerhalb von Ortsdurchfahrten

längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der Planung ist dies berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen Mindestabstand der Neubauten von 20 m zum Fahrbahnrand vor. Auch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauteppiche berücksichtigen dies.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine bestehende Zufahrt auf die *K 353*, die unmittelbar nördlich an das neu geplante Betriebsgrundstück anschließt. Über die Zufahrt wird bisher ein Stall erschlossen. Da die Zufahrt nicht ausschließlich für die verkehrliche Erschließung des Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs genutzt wird, sondern schon eine Bestandsnutzung erfüllt, wird sie nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern nach § 12 Abs. 4 BauGB als Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan einbezogen. Damit wird die Mehrfachnutzung des Anbindungspunktes verdeutlicht sowie auch für den theoretischen Fall einer späteren Nutzungsaufgabe oder einer Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans klargestellt, dass diese Zufahrt auf die Kreisstraße erhalten bleibt. Neue Zufahrten auf die Kreisstraße werden im Zuge der Planung nicht angelegt. In den Bebauungsplan sind Sichtfelder aufgenommen, um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen.

Interne
Erschließung

Von der vorhandenen Zufahrt aus sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine parallel zur Kreisstraße verlaufende Hauptzufahrt vor, die auf die Betriebsflächen führt. Die genaue Ausgestaltung und Lage kann dabei innerhalb der Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ angepasst werden. Es ist davon auszugehen, dass mitunter auch größere Lieferfahrzeuge den Betrieb anfahren. Die Dimensionierung der Zuwegungen, die Anlage von geeigneten Wende- und Rangierflächen usw. wird vom Vorhabenträger vorgenommen. Es steht ausreichend Fläche zur Verfügung, um für jede Form von Fahrzeug und Gespann ausreichend bemessene Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen. Kleinteilige Regelungen hierzu werden nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, damit die Freiflächen des Betriebsstandorts flexibel und den Anforderungen entsprechend gestaltet werden können. Eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt.

Radverkehr

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) ist die westlich verlaufende *Overlahe Straße* als regional bedeutsamer Wanderweg für das Radfahren ausgewiesen. Straßenbegleitend verläuft ein Radweg. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf diese Funktion aus. Zur Gebietserschließung wird eine Bestandszufahrt genutzt, die schon heute den Radweg in verträglicher Weise quert.

ÖPNV

Mit der Bushaltestelle „Overlahe, Kunert“ (Linie 917) befindet sich ein Haltepunkt des ÖPNVs in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelräumdienst weist in Planverfahren regelmäßig darauf hin, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und daher eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde in diesem Bereich vor. Dem Vorhabenträger wird dennoch empfohlen, vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen mittels vorsorglicher Luftbildauswertung oder anderer, geeigneter Erkundungsmaßnahmen zu prüfen, ob Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets bestehen.

Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden berücksichtigt.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie etwa das gemeindliche Einzelhandelskonzept, werden von der Planung nicht berührt. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist abschließend bestimmt, welche Nutzungen zukünftig im Plangebiet zulässig sind. Das Vorhaben eines Anhänger- und Fahrzeugbaubetriebs einschließlich Verkauf fällt nicht in die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde benannten Nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente. Im Konzept werden nur die Branchen „Auto und Autozubehör (Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör)“ als nicht zentrenrelevant benannt. Der geplante Betriebsstandort, der im Wesentlichen auch eine Werkstatt- und Produktionsstätte darstellt, steht nicht in Konflikt mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts.

Es werden keine Entwicklungen ermöglicht, die gemeindlichen Entwicklungskonzepten entgegenstehen.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines verordneten Überschwemmungsgebiets, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das Überschwemmungsgebiet Lahe (UESG-ID 618, Verordnungsfläche des Landkreises Cloppenburg vom 14.01.2024), zu dem das Plangebiet einen Mindestabstand von 710 m einhält.

Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV)⁷ werden nicht berührt und betreffen das Plangebiet nicht.

Gewässer

Am östlichen Rand des Plangebiets, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze gelegen, verläuft der *Overlaher Graben*, Gewässer 7-12.1 der Friesoyther Wasseracht (Gewässer III. Ordnung), als offener, wasserführender Graben. Begleitend wird ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und von Gehölzen freizuhalten ist. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist damit dauerhaft gewährleistet.

Oberflächen-
entwässerung

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aufzuzeigen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Eine erste wasserwirtschaftliche Vorkonzeption liegt bereits vor. Es wurde auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und einer daraus abgeleiteten Flächenversiegelung von rund 70 % der Baufläche überschlägig ermittelt, welche Dimensionierung ein Regenrückhaltebecken aufweisen muss, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten. Entsprechend dieser ersten Ergebnisse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese ist nach bisheriger Kenntnis ausreichend dimensioniert (Volumen von 910 m³ zzgl. verbleibendem Potential zwischen Einstauziel und Beckenoberkante). Es ist vorgesehen, das gesammelte Wasser über eine gedrosselte Ableitung in den östlich angrenzenden Graben abzuleiten. Die detaillierte Ausarbeitung und Darlegung der Konzeption erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Belange des Schutzgutes Wasser und der Wasserwirtschaft finden in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

⁷ Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden bei der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Betriebsstandort für einen Anhänger- und Fahrzeugbaubetrieb mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erschließen und zu sichern. Wie bei gewerblichen Bauvorhaben üblich, ist dabei überwiegend vom Entstehen versiegelter oder intensiv genutzter Flächen auszugehen. Es werden keine größeren Grün- oder Freiflächen festgesetzt. Das für die Bebauung vorgesehene Areal darf bis zu 70 % überbaut oder versiegelt werden. 30 % sind als unbebaute Flächen zu belassen. Dabei handelt es sich in der Regel um ebenfalls intensiv genutzte bzw. deutlich überprägte Bereiche wie Hausgärten oder Rasenflächen.

Die Festsetzung größerer ökologisch hochwertiger Flächen innerhalb des Plangebiets ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen und entspricht auch nicht den gemeindlichen Planzielen. Bei gewerblichen Flächenentwicklungen führt ein höherer Grünanteil fast immer zu einem höheren Gesamt-Flächenbedarf. Im Falle des Planvorhabens werden neben den vorgesehenen Baukörpern (Werkstattgebäude und Winterlager) und einer überdachten Fahrzeugausstellungsfläche auch größere Freiflächen, u. a. als Erschließungswege und Rangierflächen erforderlich, die auch für größere Fahrzeuge ausgelegt sein müssen, da regelmäßige Lieferungen mit großen LKW zu erwarten sind. Der Standort soll hierzu langfristig flexibel nutzbar sein und bei Bedarf auch zu späterer Zeit umgestaltet werden können, weshalb kleinteiligere Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen keine Alternative darstellen.

Gegenüber der offenen Landschaft ist, gemäß den Vorgaben des RROP, ein Pflanzstreifen zur Eingrünung herzustellen (siehe Kapitel 3.7 Landschaftsbild). Hierzu wird entlang der östlichen Gebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzvorgaben werden aus dem nördlich gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 übernommen, um in der direkten Nachbarschaft eine Einheitlichkeit und aufeinander abgestimmte Entwicklung der begrüneten Siedlungsränder sicherzustellen. Es wird eine Pflanzliste mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen angegeben, mit denen eine dichte Pflanzung (Pflanzabstand von 1,2 m) vorzunehmen ist. Eine im Süden bestehende Gehölzreihe mit mehreren Altbäumen ist zu erhalten, was ebenfalls mittels Festsetzungen im Plan bestimmt wird.

Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen sind in der Planung berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächennutzungen, städtebauliche Regelungen

Art der baulichen
Nutzung

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Nach Bestimmungen des § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 gebunden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Entwicklungsabsichten eine eigene Definition der im Plangebiet zulässigen Nutzungen und Vorhaben vorgenommen.

Festgesetzt wird eine **Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“**. Es wird bestimmt, dass in dieser ein Gewerbebetrieb für den Bau, die Umrüstung, die Reparatur und den Verkauf von Anhängern und Fahrzeugen einschließlich typischer baulicher Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Werkstatt, Büroflächen, Lagerflächen, überdachter Fahrzeugausstellungsfläche usw.) zulässig ist. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Entwicklungsabsicht. Es wird,

angelehnt an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zu Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) vorgegeben, dass der Betrieb nicht erheblich belästigend sein darf, sich also hinsichtlich seines Emissionsverhaltens äquivalent zu den Regelungen für Gewerbegebiete zu verhalten hat. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO werden ebenfalls zugelassen.

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf 0,7 begrenzt, was eine Versiegelung von 70% der Baugrundstücke ermöglicht. Für gewerbliche Nutzungen ist ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke regelmäßig von großer Bedeutung, da neben den in der Regel schon großen Gebäuden und der überdachten Ausstellungsfläche auch in den Außenbereichen Lager- oder Stellplatzflächen benötigt werden. Ferner werden für Lieferung, Verladung und das Rangieren mit größeren Fahrzeugen und Anhängern umfangreiche Verkehrsflächen benötigt, dazu Stellplätze für Kunden und Beschäftigte. Die derzeit vorgesehenen Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 ist sichergestellt, dass ausreichende Spielräume für die Umsetzung bestehen. Es ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend und notwendig, die versiegelten Flächen ausschließlich auf die im Vorhabenplan dargestellten Bereiche zu beschränken. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen erforderlich sind (Umlegung, Erweiterung usw.) soll dies ohne Anpassung der Planunterlagen möglich sein. Auch dies ist mit der festgesetzten GRZ von 0,7 gewährleistet.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung nicht um ein Baugebiet handelt, greift die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht automatisch. Eine Überschreitung der GRZ wird jedoch auch nicht als erforderlich erachtet. Es bestehen ausreichende Spielräume für die Entwicklung, insbesondere da die Lage und Größe der zulässigen Baukörper abschließend bestimmt ist und deutlich unter dem zulässigen überbaubaren Flächenanteil zurückbleibt.

Es wird **maximal ein Vollgeschoss (I)** mit einer **maximalen Traufhöhe (TH)** von 6,5 m und einer **maximalen Firsthöhe (FH)** von 12,0 m zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2). Damit können gewerbetypische Baukörper entsprechend der Vorhabenplanung entstehen, die in ihrer Dimensionierung dennoch in Relation zur Umgebung und den vorhandenen Bauten nicht unverhältnismäßig groß ausfallen. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe ist sichergestellt, dass eine vollständige Ausnutzung der Bauhöhe nur in Form von geneigten Dächern möglich ist, was den Baustrukturen der umliegenden Nutzungen (sowohl den Kleinteiligen, als auch größere landwirtschaftlich-gewerbliche Nutzungen) entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberfläche in der Fahrbahnmittelpunkt der *Overlahe Straße* auf Höhe der im Norden vorgesehenen Zufahrt. Für die Überdachung der Fahrzeugausstellungsfläche wird eine zulässige Gesamthöhe von 6 m (Oberkante einschließlich aller Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen usw.) festgesetzt, damit diese in ihrer Höhe deutlich hinter den anderen baulichen Anlagen zurückbleibt. Gleichzeitig bleibt eine Nutzung der Dachfläche zur Energiegewinnung möglich (siehe textliche Festsetzung § 2).

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist für die angestrebten Vorhaben erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3).

Überbaubare
Grundstücks-
fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels **Baugrenze** definiert. Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan verzeichneten Gebäude werden drei Bauteppiche festgesetzt. Der zentral in der Fläche gelegene Bauteppich dient der Errichtung eines Werkstatt- und Betriebsgebäudes. Die Baugrenzen halten einen minimalen Abstand von 25 m zur westlich gelegenen *K 353* ein, so dass die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG berücksichtigt ist. Der Bauteppich selbst umfasst eine Größe von 35x70 m und ist damit leicht größer als das nach Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Gebäude (30x60 m). Damit verbleiben für die genaue Anordnung leichte Spielräume, die jedoch gegenüber dem Vorhabenplan keine relevanten Abweichungen ermöglichen.

Nach dem gleichen Prinzip wird der südliche Bauteppich festgesetzt, der zur Errichtung eines Winterlagers für Anhänger dienen soll. Auch hier wird die Bauverbotszone freigehalten (minimal 20 m Abstand zur Kreisstraße). Der Bauteppich bietet mit 130x35 m etwas Raum für die genaue Verortung des Baukörpers (125x30 m) auf dem Grundstück.

Für die überdachte Fahrzeugausstellungsfläche wird im Norden ein Bauteppich mit einer Größe von 50x85 m ausgewiesen. Auch dieser hält die erforderlichen Abstände zur Kreisstraße ein und bietet etwas Spiel für die genaue Positionierung der Überdachung, die im Vorhabenplan mit 80x45 m angegeben wird.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen entsprechend den Bestimmungen des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO zugelassen ist. Lediglich die Bauverbotszone ist zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe textliche Festsetzung § 4).

Verkehrliche
Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine im Norden des Betriebsgrundstücks gelegene Bestandszufahrt. Hier besteht eine gut ausgebaute Anbindung an die *Overlahe Straße*, die schon heute zur Erschließung einer auf dem nördlichen Grundstück gelegenen Stallanlage genutzt wird. Da die Zufahrt bereits weiteren Erschließungszwecken dient, ist sie nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der Bereich wird als **private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Zufahrt“** festgesetzt. Zur Klarstellung wird die gesamte Grenze der Baufläche zur Straßenparzelle als **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Zudem werden **Sichtdreiecke** in die Planzeichnung übernommen, um zu verdeutlichen, welche Bereiche von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Flächen für
Versorgungs-
anlagen

Entsprechend der im Vorkonzept der Oberflächenentwässerung ermittelten Dimensionen wird eine **Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken** festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in die östlich angrenzende Vorflut vorgesehen.

Grünordnung

Es werden folgende **private Grünflächen** festgesetzt:

- Am südlichen Gebietsrand wird mit einer Breite von 10 m eine private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Baumerhalt**, überlagert mit einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, festgesetzt. Hier sind die randlichen Altbaumbestände dauerhaft zu sichern und zu erhalten sowie im Falle eines Abgangs nachzupflanzen (siehe textliche Festsetzung § 6).
- Als Abgrenzung der Betriebsfläche in Richtung Osten wird eine 5 m breite private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Gehölzstreifen**, überlagert von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, festgesetzt. Entsprechend der Anforderungen des RROP des Landkreises Cloppenburg sind Bauflächen gegenüber der offenen Landschaft mittels Gehölzpflanzungen einzufassen, was mit dieser Festsetzung sichergestellt wird. Es wird eine Pflanzliste mit standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 5)
- Unmittelbar am östlichen Gebietsrand wird mit einer Breite von 5 m eine private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen** festgesetzt. Dieser ist extensiv zu unterhalten, jedoch von Gehölzen und jeglicher Bebauung (einschließlich Zäunen) freizuhalten, da die Fläche der Grabenunterhaltung dient und aus diesem Grund befahrbar bleiben muss. Der vorher beschriebene Gehölzstreifen darf einmal für max. 6 m unterbrochen werden, um eine Zufahrt zum Gewässerrandstreifen herzustellen (siehe textliche Festsetzung § 7).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ dient der Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs für den Bau, die Umrüstung, die Reparatur und den Verkauf von Anhängern und Fahrzeugen sowie Büroflächen, Betriebs- und Stellplatzflächen und sonstigen betrieblichen und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Hauptnutzung dienen und in funktionalem Zusammenhang mit dieser stehen (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Werkstatt- und Betriebsgebäude einschließlich Büroflächen und Sozialräumen,
- Ein Lagergebäude für Anhänger und Fahrzeuge,
- Eine überdachte Fahrzeugausstellungsfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO. Das Gebiet ist dabei wie ein Gewerbegebiet zu bewerten.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen der baulichen Anlagen, gemessen über der Oberfläche in der Fahrbahnmitte der Overlahe Straße auf Höhe der Zufahrt in das Plangebiet. Anlagen des Emissionsschutzes, Schornsteine, Masten und Antennen dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Überdachung der Fahrzeugausstellungsfläche darf abweichend eine maximale Höhe (Oberkante) von 6,0 m einschließlich aller Aufbauten, Anlagen zur Energiegewinnung usw. über dem Bezugspunkt aufweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form hochbaulicher Anlagen nicht zulässig. In den übrigen Bereichen der Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ können die bezeichneten Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. v. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt wird, sind standortheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zulässig:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Weißdorn (*Crataegus monog.*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Die Fläche darf zur Herstellung einer Zufahrt zur östlich angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ einmal mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumerhalt“ festgesetzt wird, sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzung zu ergänzen, dabei sind die in Festsetzung § 5 benannten Arten zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

§ 7 Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient der Unterhaltung des angrenzenden Gewässers. Sie ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehölzfrei zu halten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Bauliche Anlagen, einschließlich Zäunen und Einfriedungen, sind innerhalb der Fläche nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Kreisstraße K 353 – Die zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Overlahe Straße (K 353) freizuhalten. Die Regelungen nach § 24 NStrG (20 m Bauverbotszone von der Straße, Herstellung des Beherrschens mit der Straßenbaubehörde bei Bauvorhaben in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand) sind bei allen Vorhaben zu berücksichtigen. Von der Kreisstraße 353 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus, Zimmer 2.10, Am Kirchplatz 15, Bösel, während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	ges. 40.050 m ²
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	
Baufläche Anhänger- und Fahrzeugbau	34.500 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen: Regenrückhaltebecken	1.450 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Baumerhalt	1.650 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzstreifen	1.160 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	1.160 m ²
Nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt	130 m ²

Verfahren /
zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
29.11.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Diese Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt. Es besteht zudem ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bösel.

Durchführung

Die Flächen sind in Besitz des Vorhabenträgers. Die Gemeinde stellt über den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB) sicher, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist erfolgt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Bösel, den	Block / Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Ein an der *Overlaher Straße* ansässiges Anhänger- und Fahrzeugbauunternehmen benötigt für die Fortführung des Betriebs den Neubau eines Werkstattgebäudes sowie ein Winterlager für Anhänger. Da der heutige Betriebsstandort aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen nicht weiterentwickelt werden kann, soll auf einer angrenzenden Fläche eine Neuausweisung mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht den Neubau einer Werkstatt, eines Winterlagers sowie einer überdachten Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Anhänger vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ festgesetzt, innerhalb der genaue Bauteppiche die baulichen Anlagen verorten. Randlich sind Eingrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen, zudem eine Fläche für die Regenrückhaltung.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Ergebnisse der Veröffentlichung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Gesamtergebnis der Abwägung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 gemäß § 12 BauGB wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die Verfahren wurden durch Beschluss vom 29.11.2023 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte vom bis Die Veröffentlichung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 sowie der Feststellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten am
