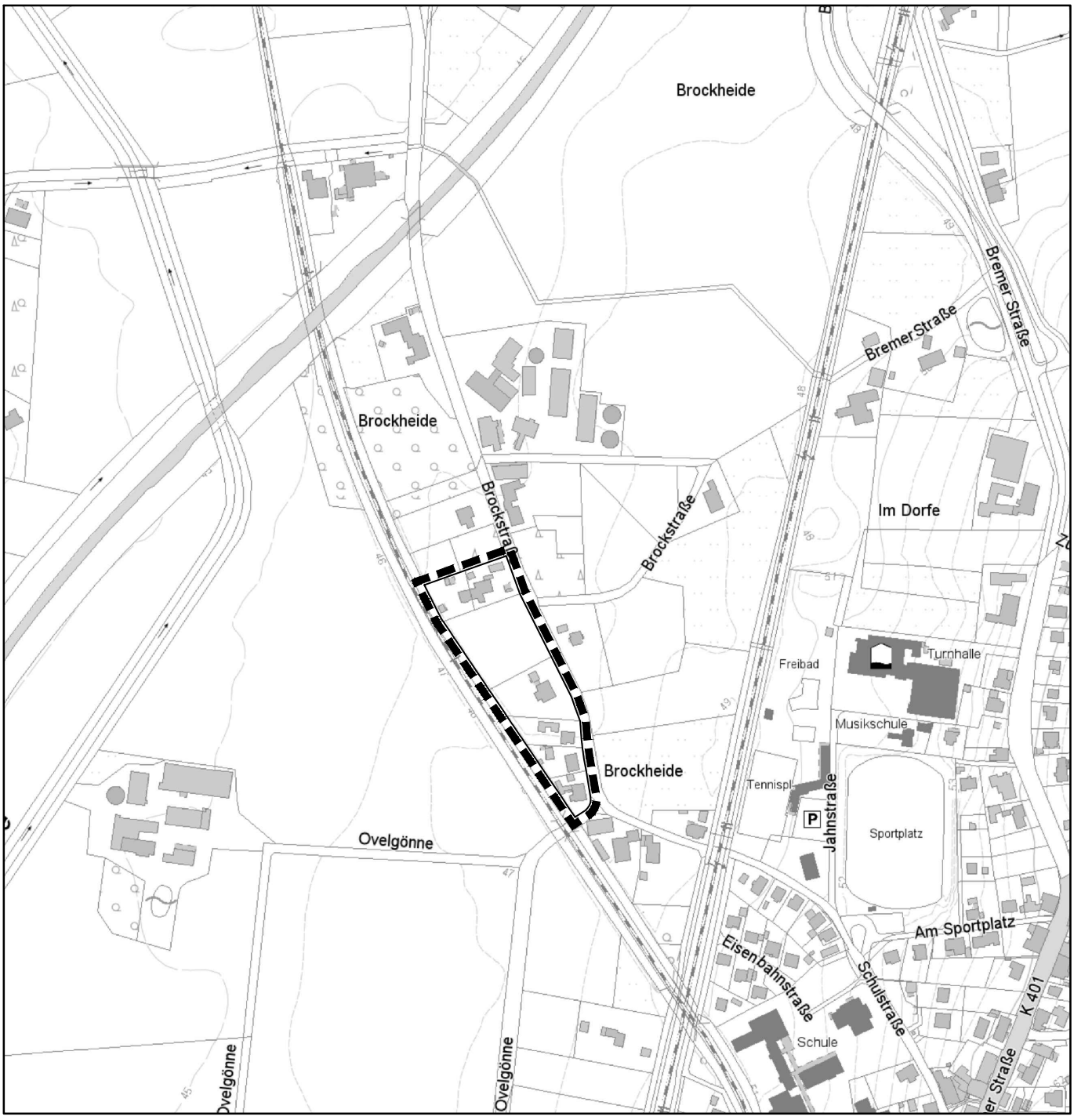
# Gemeinde Bohmte

## Landkreis Osnabrück

# Außenbereichssatzung "Brockstraße"

### Begründung zum Entwurf





Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Bohmte

# Landkreis Osnabrück
# Außenbereichssatzung „Brockstraße“

Begründung zum Entwurf

**Planungsbüro Hahm**
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ep/Sc-18031011-01 / 17.09.2018

Inhalt:


I: Begründung zum Satzungsentwurf ..... 3

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich ..... 3

2. Planungsanlass / Wirkung der Außenbereichssatzung ..... 3

3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung und Verfahren ..... 4

4. Situation des Planbereiches ..... 5

5. Auswirkungen der Planungen / Städtebau ..... 5
5.1 Nähere Bestimmungen für Vorhaben ..... 5
5.2 Verkehrserschließung ..... 6
5.3 Ver- und Entsorgung ..... 6

6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit ..... 6
6.1 Immissionsschutz ..... 6
6.2 Natur und Landschaft ..... 7
6.3 Altlasten ..... 8
6.4 Denkmalschutz / Denkmalpflege ..... 8

II. Verfahrensvermerke ..... 9

# I: Begründung zum Satzungsentwurf

## 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am …….. die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Brockstraße" beschlossen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist der Begründung einer Außenbereichssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB beizufügen sowie ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich im Nordwesten Bohmtes befindet sich in der Gemarkung Bohmte, Flur 24 zwischen der Straße „Brockstraße" und der Gleisanlage der Wittlager Kreisbahn. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Nr. 1/2, 2/8, 2/5, 2/7, 3, 4/2 und 4/1 und umfasst eine Größe von ca. 12.475 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 22.05.2018 (L4-0426/2018).

## 2. Planungsanlass / Wirkung der Außenbereichssatzung

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Wohngebietsflächen im Nordosten Bohmtes zu schaffen, um der gestiegenen Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland gerecht zu werden. Die mit den letzten Wohngebietsausweisungen geschaffenen Bauflächen sind nahezu vollständig veräußert und ausreichende Flächen im bereits besiedelten Bereich stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Brockstraße stellt hierbei eine gewachsene Siedlungsstruktur von ausreichender städtebaulicher Gewichtung dar, zu deren Weiterentwicklung jedoch eine planungsrechtliche Grundlage in Form einer Außenbereichssatzung erforderlich ist. Damit wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

Die Gemeinde Bohmte ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im planungsrechtlichen Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe öffentliche Belange, die einem Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten, unwirksam werden zu lassen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt" sind und nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet werden.

Die Außenbereichssatzung ändert nicht grundsätzlich den Außenbereichscharakter. Den „Sonstigen Vorhaben" gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: „Flächen für die Landwirtschaft") stünden oder das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung bewirken. Alle weiteren

öffentlichen Belange (wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) könnten dem Vorhaben weiterhin entgegen gehalten werden, sodass durch diese Satzung keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden.

## 3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung und Verfahren

Zum Schutz des Außenbereiches ist eine erleichterte Zulassung von Vorhaben an enge Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB geknüpft. Die Satzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Dabei muss es sich um einen bebauten Bereich handeln, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Satzungsbereich „Brockstraße" besteht ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden. Hier befinden sich 6 Wohngebäude. Im Norden, im Osten und im Süden benachbart liegen 3 weitere Wohnhäuser. Landwirtschaftliche Nutzungen finden auf dem Flurstück 2/5 im Plangebiet statt. Auf der nördlich gelegenen Hofstelle Schulze Zumkley sowie der Hofstelle im Westen an der Straße Ovelgönne werden landwirtschaftliche Aktivitäten betrieben. Umgebende Freiflächen werden vorwiegend ebenso landwirtschaftlich oder als Pferdewiese einer im südlichen Umfeld befindlichen Pferdehalle genutzt. Ebenso liegen im nördlichen Nahbereich zusammenhängende Gehölzstrukturen.

Die Außenbereichssatzung kann dort zur Anwendung gelangen, wo eine vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB erforderliche Gewicht (von etwa 15 Wohngebäuden) noch nicht erreicht hat aber andererseits ein siedlungsstruktureller Ansatz (von etwa 5 Wohngebäuden) vorhanden ist. Hinsichtlich eines derartigen Siedlungsansatzes ist insbesondere eine Füllung bestehender Lücken zu verfolgen.

Der für diese Außenbereichssatzung gewählte Bereich erfüllt damit in vollem Umfang die erforderlichen Voraussetzungen. Es wird die Möglichkeit der Schließung baulicher Lücken (Flurstück 2/5) eröffnet. Ein Außenwachstum wird nicht begünstigt. Das Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch diese Außenbereichssatzung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie liegt nicht vor.

Bei der Aufstellung der Satzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend angewendet. Demnach wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Art verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen.

# 4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nordöstlichen Ortsrand Bohmtes südlich der B 51 an der Brockstraße. Die Plangebietsfläche wird derzeit vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Es beinhaltet neben den Wohnhäusern auch einzelne Nebenanlagen und die Privatgärten. Innerhalb des Planbereiches liegt noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der zuletzt Mais angebaut wurde.

Im unmittelbaren Osten und Süden des Geltungsbereiches schließen sich die Verkehrsflächen Brockstraße und Ovelgönne an. Im Norden liegt eine mit Bäumen bestandene Fläche und im Westen befinden sich Gleisanlagen der Wittlager Kreisbahn. Die Flächen in der näheren Umgebung werden vorrangig landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Jenseits der Schienenstrecke Bremen-Osnabrück im Osten liegt der Siedlungsbereich Bohmte.

Das Gelände ist relativ eben und die Geländehöhen liegen bei ca. 46 m ü NHN.

# 5. Auswirkungen der Planungen / Städtebau

## 5.1 Nähere Bestimmungen für Vorhaben

Durch die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen an der Brockstraße ermöglicht werden. Ebenso können bei Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Belange Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Flächen für die Landwirtschaft“) und Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegen gehalten werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer Störwirkung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO auch in einem „Mischgebiet“ zulässig wären (nicht wesentlich störend). Vergnügungsstätten sind unzulässig, um Abwertungseffekten, die einen negativen Einfluss auf die städtebaulich gewünschte Entwicklung haben können, vorzubeugen. Die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleibt im Geltungsbereich der Satzung unberührt.

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, müssen sich Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung harmonisch in die nähere Umgebung einfügen. Zu diesem Zwecke erfolgen nähere Bestimmungen hinsichtlich des vom Rand des räumlichen Geltungsbereiches einzuhaltenden Abstandes baulicher Anlagen, der maximalen Firsthöhe sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und pro Doppelhaushälfte.

Da die Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurechte begründet, ist es möglich, dass einzelne Bauvorhaben aufgrund anderer öffentlicher Belange nicht zulässig sind oder nur unter Auflagen realisiert werden können. Zu diesem Zweck erfolgt die nähere Bestimmung 5, dass bauliche Anlagen nur zulässig sind, wenn den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Satzungsgebietes ist über die angrenzenden Straßen Brockstraße und gewährleistet. Über diese Verkehrsflächen sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen Ovelgönne kurzwegig erreichbar. Von dort besteht auch eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz (B 51). Neue öffentliche Verkehrsflächen sind insofern nicht erforderlich.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) kann über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

# 6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

## 6.1 Immissionsschutz

Durch die Außenbereichssatzung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die begünstigten Nutzungen orientieren sich an den umgebenden Nutzungen.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von umliegenden Hofstellen beeinflussen die Umgebung, wirken jedoch nicht in einem offensichtlich erheblichen Umfang auf das Plangebiet. Angrenzende Wohnnutzungen liegen näher zu den relevanten Emissionsorten. Insofern erfolgt auch keine über das vorhandene Maß hinausgehende Betriebseinschränkung. Zudem sind die landwirtschaftlichen Immissionen im Außenbereich unvermeidbar und als ortsüblich zu beschreiben.

Von der ca. 250 m nördlich verlaufenden Bundesstraße B 51 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Ebenso wirken die Emissionen der westlich angrenzenden Schienenstrecke der Wittlager Kreisbahn im Bedarfsfall für den Lieferverkehr sowie der weiter im Osten verlaufenden und stärker belasteten Schienenstrecke Bremen – Osnabrück auf den räumlichen Geltungsbereich.

Die Außenbereichssatzung umfasst insgesamt einen überwiegend bebauten Bereich an der Brockstraße. Es wird auch nicht ein Heranrücken von Bebauung an die B 51 bzw. näher an die Schienenstrecken als vorhandene Gebäude vorbereitet. Dennoch werden der Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche im Falle konkreter Baumaßnahmen bezogen auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Bauvorhabens zu prüfen sein.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei den Einzelvorhaben ggf. private Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dieses ist von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

## 6.2 Natur und Landschaft

In diesem Satzungsverfahren wird im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) bezüglich der Vermeidung bzw. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich, da im Zuge der Satzungsaufstellung weder Umfang noch Maß zukünftiger Bauvorhaben abgeschätzt werden können. Insofern ist eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

Wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird bei dem konkreten Bauvorhaben nach §§ 18f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG) über Kompensationserfordernisse entschieden. Das heißt, bei der jeweiligen Bauantragstellung wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück beteiligt und sorgt mit der Baugenehmigung für die ordnungsgemäße, objektbezogene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Erhebliche bzw. nicht kompensierbare Eingriffe in Natur werden durch die Aufstellung der Satzung nicht unmittelbar bewirkt.

Da es sich bei dem Satzungsbereich „Brockstraße“ um einen vornehmlich geprägten Siedlungsbereich handelt und im Rahmen der Satzung Bauvorhaben begünstigt werden, die den Lückenschluss auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche herstellen können, sind keine wesentlichen Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich zudem nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der zu überbauenden Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung harmonisch in die nähere Umgebung einfügen.

Durch die Planung werden keine gesetzlichen Schutzgebiete oder schützenswerte Einzelelemente sowie auch keine Biotopverbundflächen berührt. Das Überschwemmungsgebiet „Hunte“ liegt ca. 150 m westlich der Wittlager Kreisbahn und wird nicht beeinträchtigt.

## 6.3 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen oder Kampfmittel sind innerhalb des Satzungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

## 6.4 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird nachfolgend hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Gemeinde Bohmte
Bohmte, .....

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 17.09.2018
Ep/Sc-18031011-01

Planungsbüro Hahm GmbH

# II. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes am …….. zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Zeit vom …….. bis ……..einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Bohme in seiner Sitzung am …… als Begründung der Satzung gebilligt.

Bohmte, den ……..

.....
Bürgermeister