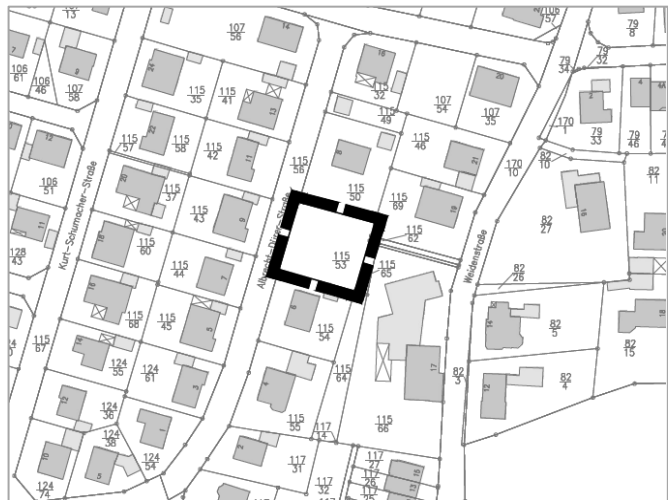




**Gemeinde
Bohmte**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 16
„Zwischen Alter Postweg und
Haldemer Straße“, 8. Änderung“**



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 218316
Datum: 2019-02-07

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass/Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	3
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.1	Flächennutzungsplan	4
5.2	Bebauungspläne (Ursprungsplanung)	5
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	6
7	Änderungsinhalte	7
8	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
9	Abschließende Erläuterungen	9
9.1	Altlasten	9
9.2	Denkmalschutz	9
9.3	Baugrund	10
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab	2
Abb. 2: Luftbild ohne Maßstab	4
Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 2. Änderung	5
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ (Ursprungsplan)	6
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte	7

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
M.Sc. Jannis Reppenhorst

Wallenhorst, 2019-02-07

Prj.-Nr.: 218316

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass/Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Bohmte an der „Albrecht-Dürer-Straße“.

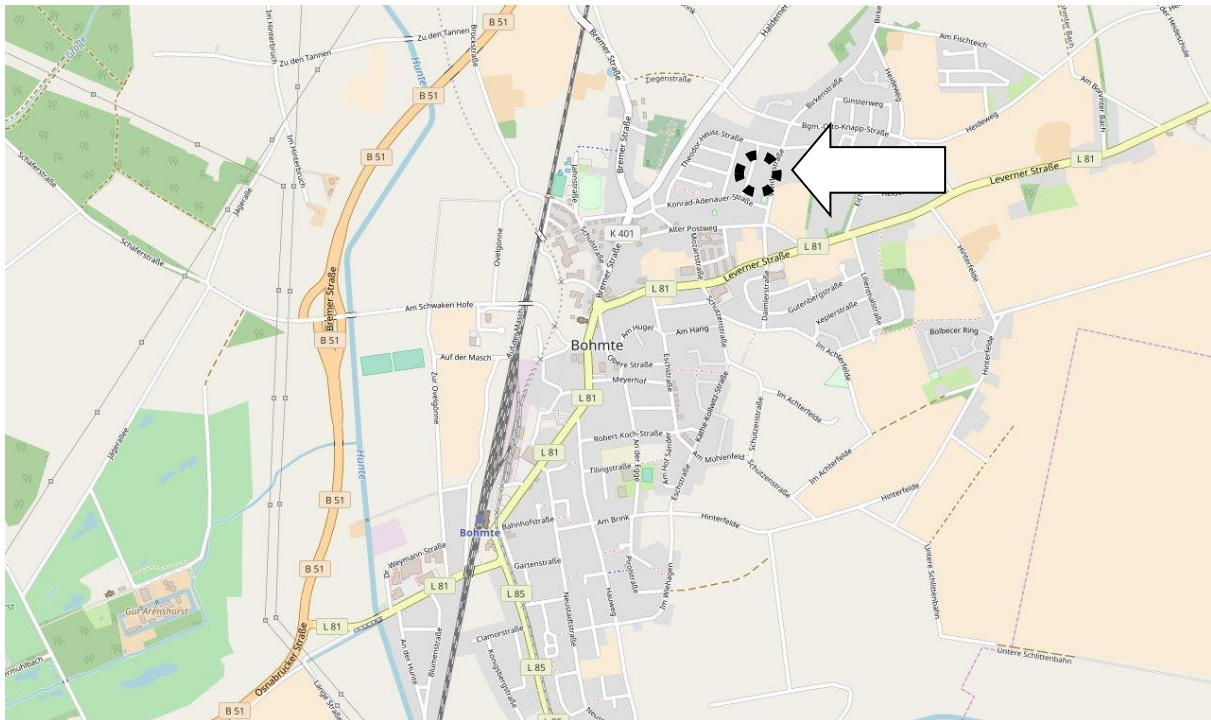


Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ vor, der eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Nachverdichtung durch Errichtung eines Einfamilienhauses zu fördern und die Anzahl an öffentlichen Spielplätzen dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. In den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen befinden sich weitere Spielplätze, die auf kurzem Wege erreicht werden können.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde Bohmte die Aufgabe des Spielplatzes für vertretbar.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 8. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Bohmte hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat daher in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 14.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019. Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich bis auf einen allgemeinen Hinweis zum Baugrund keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergeben haben, hat der Rat Gemeinde Bohmte den Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 8. Änderung am als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 15 und umfasst das Flurstück 115/53.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den bestehenden öffentlichen Spielplatz an der „Albrecht-Dürer-Straße“, hat eine Größe von rund 820 m² und ist annähernd eben. Auf der Fläche befinden sich einige Spielgeräte; eine intensive Nutzung ist nicht festzustellen. Eine Patenschaft für den

Spielplatz gibt es nicht mehr. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt.



Abb. 2: Luftbild ohne Maßstab (© Gemeinde Bohmte, LGLN)

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohnte ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan hier „im Wege der Berichtigung angepasst“.

5.2 Bebauungspläne (Ursprungsplanung)

Der bestehende Spielplatz ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 2. Änderung (rechtsverbindlich seit Juli 1975) genehmigt worden.

Für die südlich angrenzenden Grundstücke setzt die 2. Änderung Allgemeines Wohngebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl) fest; es sind eingeschossige Gebäude (nur Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise zulässig.

Die nördlich und östlich angrenzenden Bauflächen wurden von der 2. Änderung nicht überplant. Dort setzt der Ursprungsplan Allgemeines Wohngebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) fest; es sind zweigeschossige Gebäude (nur Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise zulässig.



Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 2. Änderung

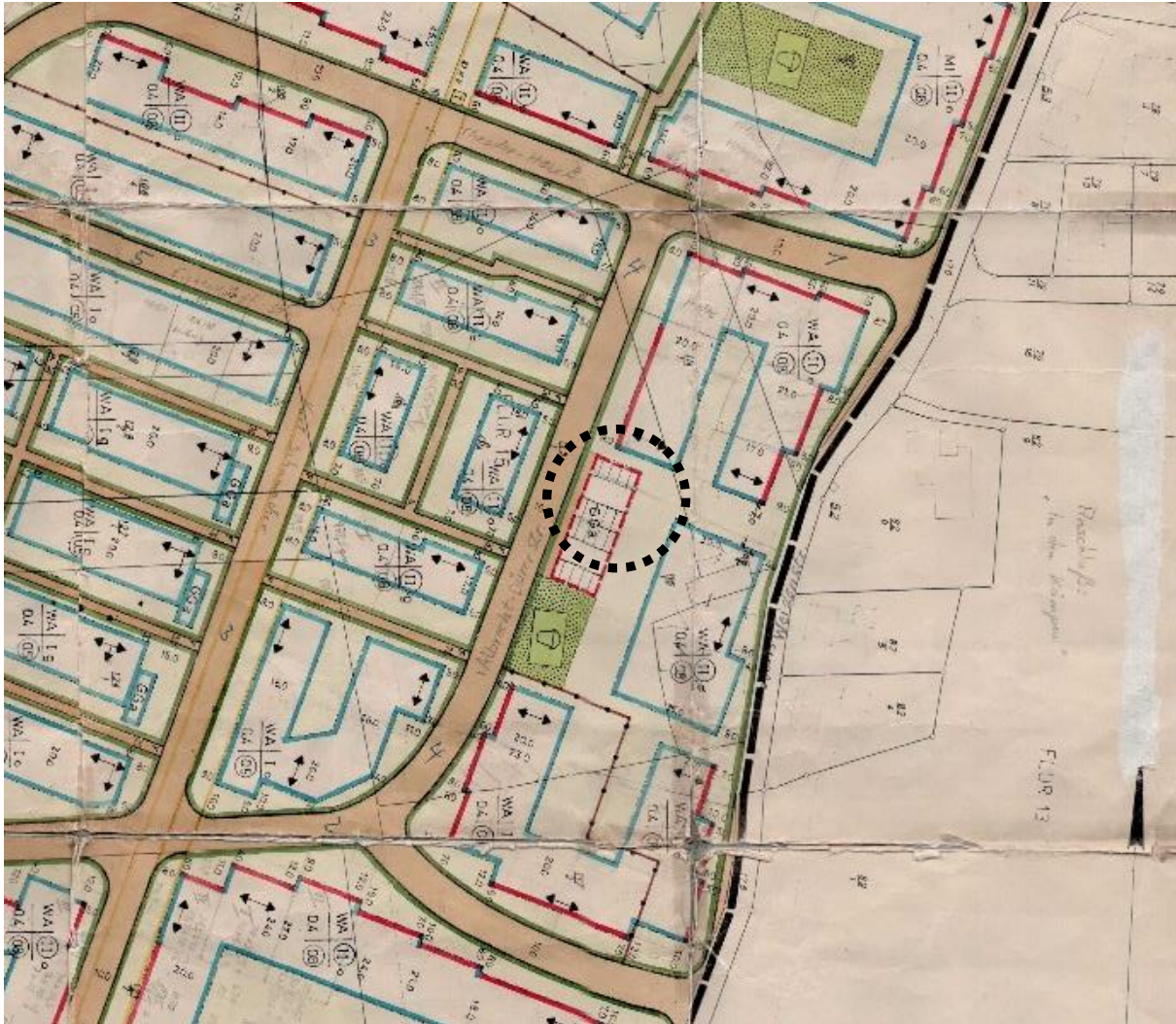


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ (Ursprungsplan)

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Bohmte besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, die innerhalb der bestehenden Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht grundsätzlich das Erfordernis, weitere Wohngebiete zu erschließen und bestehende Baugebiete bezüglich etwaiger Nachverdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich überwiegend im Privatbesitz und stehen nicht für einen Verkauf an Bauinteressenten zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund soll die festgesetzte öffentliche Nutzung des Plangebiets als Spielplatz aufgegeben werden, da keine intensive Nutzung festzustellen ist. Zudem befinden sich in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen weitere Spielplätze, die auf kurzem Wege erreicht werden können. Daher hält die Gemeinde Bohmte die Aufgabe des Spielplatzes für vertretbar.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs an der „Albrecht-Dürer-Straße“ ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll: Die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sowie viele der innerörtlichen Arbeitsplätze sind von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können minimiert werden.

Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann.

Die Nachverdichtung trägt dazu bei, einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken, da vorwiegend junge Familien die Altsiedlungsbereiche beziehen.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 Änderungsinhalte

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung wird die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und die Fläche den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden aus der 2. Änderung übernommen; damit wird die bestehende Struktur fortgeführt.

Die Festsetzung, wonach Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird aufgenommen, um ein Aufgreifen der Bestandssituation zu gewährleisten und die Plangebietsränder frei von Bebauung zu halten. Aus diesem Grund wird auch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zusammenhängend festgesetzt, um den Bauherren eine Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude einzuräumen.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nachverdichtung durch Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Bohmte sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind folglich zu beachten:

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung potentieller Niststätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkom-

men von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Baumfällungen (Fledermäuse):** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten dürfen in Anlehnung an § 39 (2) Nr. 5 nur in den Wintermonaten erfolgen. Der günstigste Monat ist der Oktober, da dann die Wochenstubenquartiere aufgelöst sind und die Tiere noch selbstständig in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm sind diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz durch Artgruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: September 2018) sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden. Im näheren Umkreis von 500 m befindet sich östlich eine flächige Altablagerung (Altlastverdacht). Am Westlichen Rand des 500 m Radius sind sieben Altlastverdachtsstandorte aufgezeigt.

Der Gemeinde Bohmte sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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 freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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.

9.3 Baugrund

Im tieferen Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonat- oder Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura, die lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Die Entstehung von Erdfällen ist in seltenen Fällen möglich. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 9 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs-empfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die all-gemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Dieser Hinweis ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 8. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-02-07

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 8. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....
Der Bürgermeister