

Gemeinde Bohmte

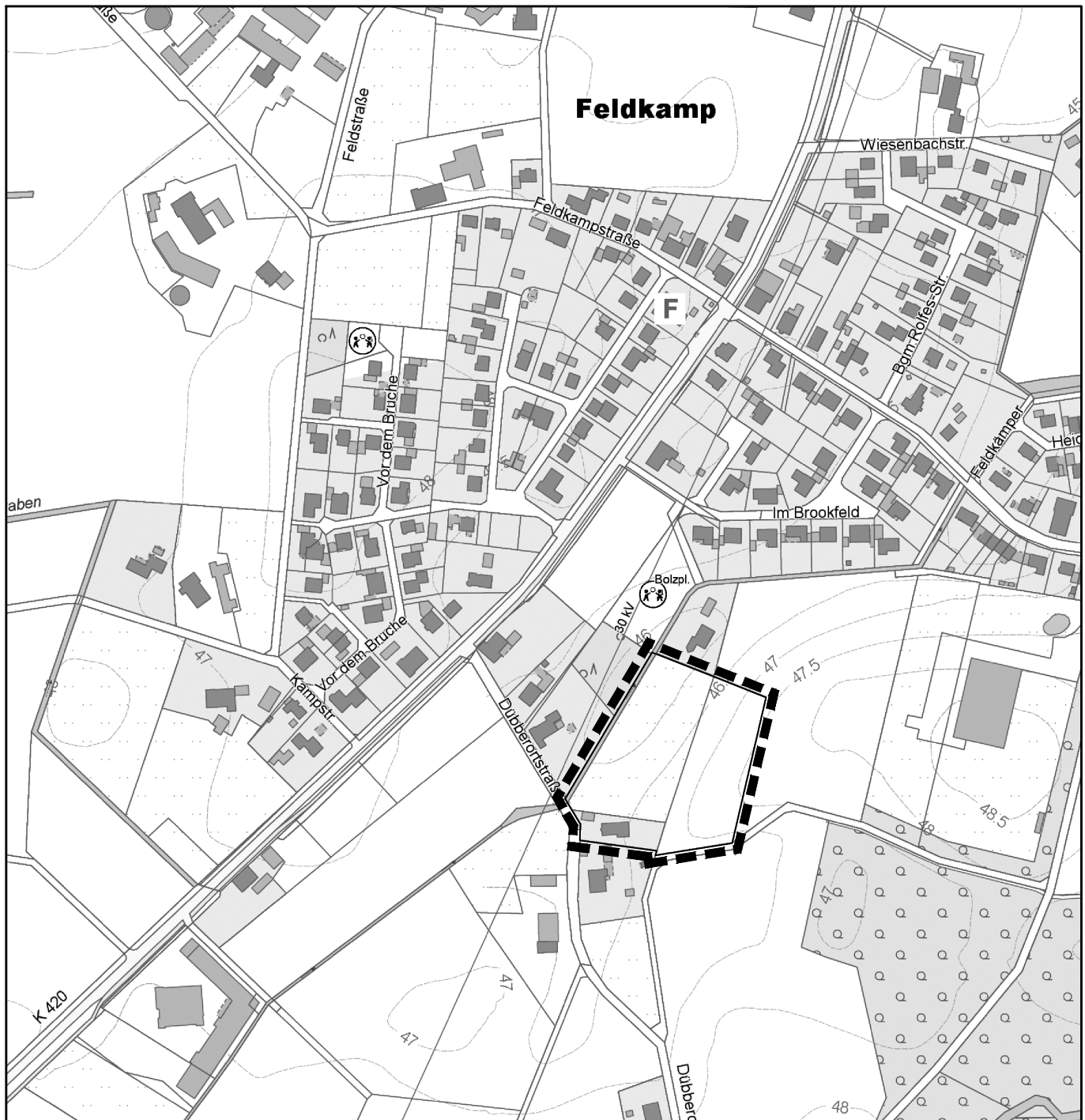
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 112

"Südliches Brookfeld"

mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Bohmte

Landkreis Osnabrück -

Bebauungsplan Nr. 112 „Südliches Brookfeld“
mit Örtlichen Bauvorschriften

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/Me-18028011-03 / 06.03.2019

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	4
3.	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	Situation des Planbereiches	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1	Bebauung	7
5.2	Gestaltung	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	10
7.1	Immissionsschutz	10
7.2	Altlasten	10
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	11
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	12
10.	Flächenbilanz	12
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	13
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
1.1	Fläche / Boden	13
1.2	Gewässer / Grundwasser	13
1.3	Klima / Lufthygiene	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	14
1.5	Orts-/Landschaftsbild	15
1.6	Mensch / Gesundheit	15
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	16
1.8	Wechselwirkungen	16
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16

2.1	Fläche / Boden	16
2.2	Gewässer / Grundwasser	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	17
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
2.5	Orts- / Landschaftsbild	18
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	18
2.8	Wechselwirkungen	18
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	19
3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
III.	Verfahrensvermerke	20

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Südliches Brookfeld“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sein Geltungsbereich am südöstlichen Rand der Ortschaft Herringhausen befindet sich in der Gemarkung Herringhausen, Flur 25, südlich der Arenshorster Straße und östlich der Hunteburger Straße an der Dübberortstraße. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Nr. 84/1 und 84/2 und umfasst eine Größe von ca. 14.330 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 22.05.2018 (L4-0425/2018).

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen insofern vor, dass der Plan Nr. 112 vollständig den Plan Nr. 38 „Arenshorster Straße 1“ im Bereich des Flurstückes 84/1 und einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 37 „Arenshorster Straße“ umfasst. Beide Pläne setzen insbesondere Mischgebiete fest. Zudem grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 23 „Feldkamp“ an, der insbesondere „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzt.

Da der aufzustellende Bebauungsplan (vollständig) Teile der Plangebiete Nr. 37 und Nr. 38 überdeckt, werden die bisherigen Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplanes Nr. 112 (Allgemeine Wohngebiete) überlagert und damit rechtsunwirksam.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Bohmte hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Wohngebietsflächen in der Ortschaft Herringhausen, im Rahmen der städtebaulich gewünschten Innenentwicklung 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun Planungsrecht für ein

neues Wohngebiet geschaffen werden. Dabei werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich in der Ortschaft Herringhausen bei der Planung insbesondere um die bauliche Nachverdichtung bzw. Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebietes und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die zeichnerische Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 enthält für das engere Plangebiet keine Darstellungen. Es liegt im Nahbereich einer „Hauptverkehrsstraße“ sowie eines Vorranggebietes für Schifffahrt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bohmte als Grundzentrum dargestellt. Für das engere Plangebiet bestehen keine Festlegungen. Südlich befindet sich ein „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund besonderer Funktionen „für die Landwirtschaft“. Im östlichen Nahbereich wird ein „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ überlagernd mit einem „Vorsorgegebiet für Erholung“ und einem „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Unmittelbar südlich über die Dübberortstraße verläuft ein „regional bedeutsamer Wanderweg“. Im Bereich der K 420 verläuft eine „Fernwasserleitung“.

Weitere übergeordnete Darstellungen liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht vor. Der Planung stehen keine verbindlichen Festlegungen entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bohmte für die Ortschaften Herringhausen / Stirpe-Oelingen ist der Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als „Gemischte Baufläche“ und im südlichen Randbereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Mit den beabsichtigten Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete) entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht den planungsrechtlichen Vorgaben. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, erfolgt eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südostrand der Ortschaft Herringhausen an der Dübberortstraße und umfasst eine Fläche von ca. 14.330 m². Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 37 und 38 ist der Planungsbereich insbesondere als „Mischgebiet“ mit randlichen Wasserflächen sowie privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Plangebietsfläche wird derzeit nicht als Mischgebiet sondern überwiegend als Grünland genutzt. Ebenso war es bis Anfang des Jahres 2019 im Westen mit Bäumen bestanden, die unter Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Hinweises zur Beseitigung von Gehölzen in der Zwischenzeit entfernt wurden. Im Südosten befindet sich ein Wohngrundstück.

Östlich des Geltungsbereiches schließen sich Mischgebiete an, die aus dem Bebauungsplan Nr. 37 hervorgehen. Etwas weiter östlich liegt eine gewerblich genutzte Einrichtung. Im nördlichen und westlichen Nahbereich schließt der Siedlungsbereich Herringhausens an. Die Flächen in der weiteren südöstlichen und südwestlichen Umgebung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. sind mit Gehölzgruppen bestanden.

Das Gelände ist relativ eben und die Geländehöhen liegen bei ca. 46,5 m ü NHN nahe der Dübberortstraße und bei ca. 47,5 m ü NHN im östlichen Plangebiet.

5. Städtebauliches Planungskonzept

5.1 Bebauung

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt zusätzliches Wohnbauland zu schaffen und die in den zuletzt entstandenen Baugebieten realisierten Strukturen der Einfamilienhausbauweise fortzuführen sowie den Bestand homogen weiterzuentwickeln.

Deshalb werden „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Nur derartige Nutzungen, die den Charakter des zukünftigen Wohngebietes aufgrund ihres Flächenbedarfes und Verkehrsaufkommens stören könnten, sollen nicht realisiert werden. Deshalb werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich teilweise an den Obergrenzen der BauNVO sowie den Festsetzungen der zuletzt geschaffenen Wohngebiete, um vorhandene Strukturen auf Basis aktueller Bedürfnisse weiterzuentwickeln. Bei maximal ein bzw. zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Bei einer gleichzeitig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 ist eine in der Gemeinde ortstypische Bebauung der Grundstücke möglich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,1 ist nur für Gebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig, da die Errichtung eines Bungalows auf einem kleineren Grundstück problematisch werden könnte. Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie erhebliche nachteilige Auswirkungen werden dadurch nicht gesehen, da eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig ist und somit der versiegelbare Anteil insgesamt unter den sonst üblichen 60 % bleibt. Zudem beschränkt sich die Überschreitungsmöglichkeit nur auf einen kleinen Teilbereich sowie sollten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen auf den privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen Bauvorhaben, die sich von der Größe und der Gestalt her in das Siedlungsbild harmonisch einfügen.

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Tragen kommen. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, was ebenso dem ortstypischen Siedlungsbild entspricht. Um die bauliche Verdichtung zu reglementieren und einen einheitlichen Charakter zu erhalten, wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf max. 2 WE und pro Doppelhaushälfte auf max. 1 WE begrenzt.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit maximalen First- und Traufhöhen über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (OKFF). Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die maximalen Höhen der OKFF orientieren sich am Gelände und werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Angesichts eines Spielplatzes im nordwestlichen Bereich sowie großzügiger Freiräume im näheren Umfeld ist für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich am festgelegten Abstand zu den (neu festgesetzten) Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen und ermöglichen den Bauherren individuelle Spielräume. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 NBauO sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Darüber hinaus müssen diese Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

5.2 Gestaltung

Um die Ortssilhouette am Rande des Siedlungsbereiches nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird eine Minstdachneigung von 22° festgelegt. Garagen und Nebenanlagen dürfen mit einem Flachdach errichtet werden. Darüber hinaus erhält die Dachform insofern eine Einschränkung, dass Pultdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, unzulässig sind. Damit wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität gewährleistet und einseitig ca. 9,00 m hohe Fassadenflächen vermieden. Diese würden sich sowohl störend auf das Siedlungsbild als auch störend innerhalb des Wohngebietes auswirken und nicht der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Ebenfalls in hohem Maße ortsbildbestimmt ist i. d. R. das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten (Vor-) Gartenflächen. Um aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsanlagen insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und straßenseitige Einfriedungen (auch Hecken) auf max. 0,8 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche zulässig. Letzteres trägt zudem zur Verkehrssicherheit im Wohngebiet selbst bei.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die südlich angrenzende Dübberortstraße gewährleistet. Über diese Verkehrsfläche sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen kurzwegig erreichbar. Von dort besteht auch eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz (Hunteburger Straße K 420).

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die das Plangebiet optimal erschließt und zugleich eine langfristige Erschließung der östlich benachbarten Flächen vorbereitet. Zum Zwecke der besseren Erschließung ist der Einfahrtsbereich von der Dübberortstraße etwas aufgeweitet. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgesehen.

Der durch das neue Wohngebiet zu erwartende Mehrverkehr verteilt sich schnell auf das vorhandene Verkehrsnetz, sodass auch aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung unverträgliche Belastungen vermieden werden.

Entlang des Gewässers ist im Gegensatz zur bestehenden Planungssituation mit einem 4,0 m Räumstreifen zukünftig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen, der als Fußwegeverbindung genutzt werden kann. Zugleich ermöglicht dieser eine gelegentliche Nutzung durch Pflegefahrzeuge für die Gewässerunterhaltung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind in der Dübberortstraße vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zunächst, entsprechend der Vorabstimmung zwischen dem Wasserverband Wittlage und dem Landkreis Osnabrück, über die Straßenverkehrsflächen ungedrosselt ins westlich gelegene Gewässer einzuleiten, bevor im Rahmen einer Erschließung der nordöstlich gelegenen Fläche (Flurstück 83/2) als 2. Bauabschnitt eine Regenrückhaltung als Gesamtlösung verwirklicht wird. Mit Realisierung des 2. Bauabschnittes wird das Gewässer als Durchleitung zum Regenrückhaltebecken genutzt.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die Wohngebietsnutzung orientiert sich an den umgebenden Nutzungen. Zudem werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ermöglicht, weshalb Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen nicht angenommen werden.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von umliegenden Hofstellen beeinflussen die Umgebung, wirken jedoch nicht in einem erheblichen Umfang auf das Plangebiet. Ein für eine nahegelegene Bebauungsplanung erstelltes Geruchsgutachten¹ mit den 2015 genehmigten Tierzahlen kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert nach der Geruchsmissionsrichtlinie für Wohngebietsausweisungen von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten für das Plangebiet Nr. 112 unterschritten werden. Zudem liegen angrenzende Wohnnutzungen näher zum relevanten Emissionsort, weshalb die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender Landwirtschaftlichen Betriebe nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt werden. Im Zusammenhang mit den Geruchsmissionen weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ergänzend vorsorglich daraufhin, dass zwangsläufig gewisse Geruchswahrnehmungen feststellbar sind, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Beides ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.²

Ein verkehrsrelevanter Immissionsträger liegt nicht im nahen Umfeld.

7.2 Altlasten

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

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten. Bersenbrück, im Oktober 2015

² Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Stellungnahme vom 17.08.2018

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt. Durch die Nutzungsänderung wird eine bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken bei gleichbleibender Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht. Nur ausnahmsweise ist für einige Grundstücke eine GRZ von 0,5 möglich. Da eine weitergehende Überschreitung unzulässig ist und der ansonsten übliche Versiegelungsgrad von 60 % in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten wird, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Es verbleiben dennoch Grünflächen im Plangebiet und die Grundstücke sind mit mindestens 40 % als solche herzurichten und zu bepflanzen. Verkehrs- und Aufenthaltsflächen auf den privaten Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da ein deutlicher Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt und die vorhandenen Wohnbaugebiete vollständig bebaut sind. Es handelt sich zudem um eine Nutzungsänderung, weshalb die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden wird.

Zum Schutz des im Westen angrenzenden Grabens ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab dem Rand der Gewässerparzelle vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden nach gutachterlicher Einschätzung sowie bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) nicht berührt.³

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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. 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) unverzüglich gemeldet werden.

³ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Arenshorster Straße“, Gemeinde Bohmte. Belm, 07. Februar 2018

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. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend im gemeindlichen Eigentum. Das vorhandene Wohngrundstück ist im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Besitzverhältnisse sind insofern nicht erforderlich und eine Planverwirklichung ist gegeben.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 14.330 m² und verteilt sich wie folgt:

Flächentyp	Fläche in m ² (ca.)	Fläche in %
Allgemeine Wohngebiete	11.705	82
Straßenverkehrsflächen	1.830	13
öffentliche Grünflächen	425	3
Wasserflächen	370	2
Gesamtfläche	14.330	100

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (1:500.000) zeigt für den Plangeltungsbereich Sand, Kies (Flussablagerungen der Niederterasse) der Weichsel-Kaltzeit.

In der Bodenübersichtskarte wird der überwiegende Bereich dem Bodentyp Mittlerer Gley zugeordnet. Im südlichen Plangebiet wird Plaggenesch unterlagert von Podsol dargestellt.

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als gering bis mittel angegeben. Die Bodenschätzungskarte gibt für den westlichen Teil des Plangebietes nördlich der vorhandenen Bebauung die Bodenzahl 42 und die Ackerzahl 42 an sowie für den östlichen Bereich die Zahlen 39 und 41.

In der Karte „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000“ ist für das Plangebiet kein Suchraum für besonders schutzwürdige Böden dargestellt.

Durch die bisherigen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche (u.a. Mischgebiet, GRZ 0,4) sind bereits Bodenversiegelungen möglich. Eine Flächeninanspruchnahme hat mit Ausnahme des Wohngrundstückes Haus Nr. 6a im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 38 „Arenshorster Straße I“ noch nicht stattgefunden.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im westlichen Geltungsbereich ist als offene Gewässerstruktur ein Graben vorhanden, der in nördlicher Richtung entwässert. Das Überschwemmungsgebiet des Leckermühlbaches liegt ca. 150 m östlich des Plangebietes.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen konnte Grundwasser zwischen ca. 2,3 m und ca. 3,3 m unter Geländeoberkante angetroffen werden. Der mittlere gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 43,6 m über NHN. Infolge von anhaltenden starken Niederschlägen kann es zu temporären Sicker- und Schichtwasseraufstauungen kommen, die örtlich bis zur Geländeoberkante reichen und dort zur vorübergehenden Vernässung führen. Eine vollständige Regenwasserversickerung ist insofern aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes und der zu geringen Durchlässigkeiten der im Untergrund stehenden Beckenlehme im Regenfall nicht möglich.⁴

Durch die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers bereits (theoretisch) eingeschränkt. Eine vollständige Planumsetzung ist allerdings noch nicht erfolgt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Auf der Grünlandfläche ist mit einer Frischluftproduktion geringen Umfangs zu rechnen, die durch die vorhandenen Bebauungspläne bereits eine (theoretische) Beeinträchtigung erfährt. Angesichts der relativ gleichmäßigen Flächenneigung, der randlichen Eingrünungen und mangels einer topografisch geprägten Kaltluftleitbahn sowie im Umfeld vorhandener Bebauung bestehen jedoch keine regelmäßigen und zielgerichteten Frischluftabflüsse.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 756 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 202 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

In der Nachbarschaft existieren mehrere landwirtschaftliche Flächen sowie Betriebsstätten. Daraus resultierende Immissionen sind am Südostrand von Herringhausen ortsüblich. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen allerdings nicht vor, da die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.⁵

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (PNV), also die Pflanzendecke, die sich auf den Standort einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen langfristig unterbleiben würde, besteht aus artenarmen Hainsimsen-Buchenwald. Die tatsächliche Vegetation besteht aus den unterschiedlichen Grünstrukturen der bisherigen Nutzung. Im südöstlichen Bereich stocken Buchen am Rand eines unbefestigten Weges. Der Großteil wird als Grünland genutzt. Teile im westlichen Plangebiet wurden bereits im Vorfeld der Planung gerodet.

⁴ OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme vom 12.12.2018 (Projekt-Nr. 1811-2422)

⁵ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten. Bersenbrück, im Oktober 2015

Ein ausgewiesenes Schutzgebiet liegt – mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ahrenshorst“ in der näheren Umgebung des Plangebietes. Es befindet sich etwa 70 m östlich des Geltungsbereiches und umfasst den dort vorhandenen Baumbestand.

Artenschutzrechtliche Erkenntnisse liegen für das Plangebiet durch einen Fachbeitrag vor. In dem Plangebiet und dem Umfeld wurden insgesamt 31 Vogelarten festgestellt. Unter den festgestellten Vogelarten gilt für 26 Arten Brutverdacht, drei Arten zählten zu den Nahrungsgästen. Unter diesen ist mit dem Grünspecht eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Art. Auch der Star gehört zu den Nahrungsgästen, er ist auf den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands als „gefährdet“ verzeichnet. Zu den Brutvogelarten gehört mit der Gartengrasmücke eine Art, die auf der Vorwarnliste Niedersachsens verzeichnet ist. Mit Blick auf Fledermäuse wurden keine größeren Höhlen im Gehölzbestand des Plangebietes nachgewiesen.⁶

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Umfeld sowohl durch wechselgroße Acker- und Grünlandflächen als auch durch eine Vielzahl dispers verteilter Hofstellen, Einzelgebäude und vorhandenen Siedlungsansätzen bestimmt. Die Ortschaft Herringhausen erstreckt sich nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes. Das Gelände ist relativ eben. Einzelgehölze und kleinere Gehölzreihen bzw. Gehölzgruppen prägen und gliedern den freien Landschaftsraum.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft sind regelmäßig auftretende Staub-, Schall- und Geruchsereignisse zu erwarten. Es handelt sich dabei am Südostrand Herringhausens um ortsübliche und unvermeidbare Immissionen, die die Immissionsrichtwerte unterschreiten (siehe auch vorheriges Kapitel 1.3 zur Klima / Lufthygiene).

Weitere Immissionen, die erhebliche Auswirkungen auf eine Wohnnutzung aufweisen könnten, liegen nicht vor.

Ausgesprochene Erholungsfunktionen erfüllt die Geltungsbereichsfläche nicht. Im nordwestlichen Nahbereich befindet sich ein großer Spielplatz, der zu Freizeitwecken genutzt werden kann. Über die Dübberortstraße führt zudem nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück ein regional bedeutsamer Wanderweg.

⁶ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ahrenshorster Straße“, Gemeinde Bohmte. Belm, 07. Februar 2018

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderen wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich bereits zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagsversickerung des Planungsraumes. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche / Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Versiegelung der bisher noch unbebauten Flächen planungsrechtlich ermöglicht. In den versiegelten Bereichen gehen das gewachsene Bodenprofil sowie die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Ein grundsätzlicher Verlust des Oberbodens wird voraussichtlich jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. auf dem Baugrundstück selbst möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird dadurch allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung des Auflagehorizontes werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. Angesichts der bereits planungsrechtlich zulässigen Bodeninanspruchnahme durch die Pläne Nr. 37 und Nr. 38 handelt es sich um keinen zusätzlichen Eingriff. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlung bleibt erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird keine intensivere Flächeninanspruchnahme ermöglicht, da die Grundflächenzahl in der Regel unverändert bleibt. Dennoch wird bei Durchführung der Planung die Versickerung des Niederschlagswassers auf bislang unbebauten Bereichen eingeschränkt und es kommt zu einem leicht erhöhten Oberflächenabfluss und einer geringfügig reduzierten Grundwasseranreicherung. Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt jedoch nicht. Der Graben erhält im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht einen breiteren Gewässerrandstreifen.

Das auf den Baugrundstücken auftreffende Niederschlagswasser soll zumindest teilweise auf der Fläche selbst versickert werden. Hierzu wurde ergänzend der Hinweis aufgenommen, dass für Verkehrs- und

Aufenthaltsflächen auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Materialien verwendet werden sollen. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch allerdings zumindest großflächig nicht zu erwarten. Negative Beeinflussungen dieses Umweltmediums sind nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geänderten Nutzungsmöglichkeiten können evtl. kleinräumige Klimabeeinflussungen geringen Umfangs entstehen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs (bauliche Anlagen) ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von stärkeren Temperaturschwankungen und einer tendenziell geringeren Luftfeuchtigkeit auszugehen sein. Die klimatische Situation der benachbarten Ortslage erfährt jedoch keine nennenswerte Veränderung im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Ausgangssituation.

Die grundsätzliche Orientierung der Plangebietsfläche und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung des zukünftigen Baukörpers und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung der Bauherren vorbehalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche können unter anderem Gehölze verloren gehen und in gewisser Weise das Artengefüge bau-, anlage- und betriebsbedingt gestört werden (s. Tabelle 1 zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Vorhandene Individuen werden durch die neue Flächennutzung weiter nach außen verdrängt und vermutlich durch Kulturfolgerarten ersetzt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten. Durch eine Verdrängung möglicherweise in den Nachbargebieten vorkommender Arten können dort evtl. ebenfalls Artenverschiebungen stattfinden.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet, da planungsrelevante Arten nicht unmittelbar durch die Planung betroffen sind und im östlichen Umfeld festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können über eine Terminierung der Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit umgangen werden.⁷

⁷ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Arenshorster Straße“, Gemeinde Bohmte. Belm, 07. Februar 2018

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind dadurch zu erwarten, dass der Siedlungsbereich durch Wohnbaustrukturen statt der bisher vorgesehenen gemischten Nutzungen erweitert wird. Die Maßstäblichkeit der Bebauung orientiert sich jedoch an den in der Gemeinde bereits vorhandenen und angrenzenden Wohngebieten, sodass keine grundsätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigten Nutzungszwecke nicht zu erwarten, da diese sich im Wesentlichen an den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft orientiert und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen werden nicht eintreten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor.⁸

2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie sonstige Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Durch den Wegfall der Mischnutzung entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima, Boden und Grundwasser. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten. Ebenso sind keine besonderen darüberhinausgehenden Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten.

⁸ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten. Bersenbrück, im Oktober 2015

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erweiterung des besiedelten Bereiches und der Wohnbaunachfrage ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung teilweise bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert.

Durch die Nutzungsänderung eines bereits planungsrechtlich zulässigen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird zudem grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Nutzungsänderung nicht erwartet. Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermausarten sollte die Baufeldeinrichtung nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um mögliche anwesende Vogelindividuen nicht zu töten / zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.⁹

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

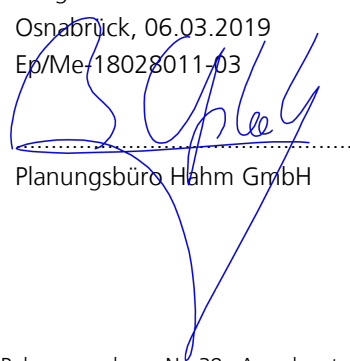
Gemeinde Bohmte
Bohmte,

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 06.03.2019

Ep/Me-18028011-03


Planungsbüro Hahm GmbH

⁹ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Arenshorster Straße“, Gemeinde Bohmte. Belm, 07. Februar 2018

III. Verfahrensvermerke

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

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

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

Bohmte, den

.....
Bürgermeister