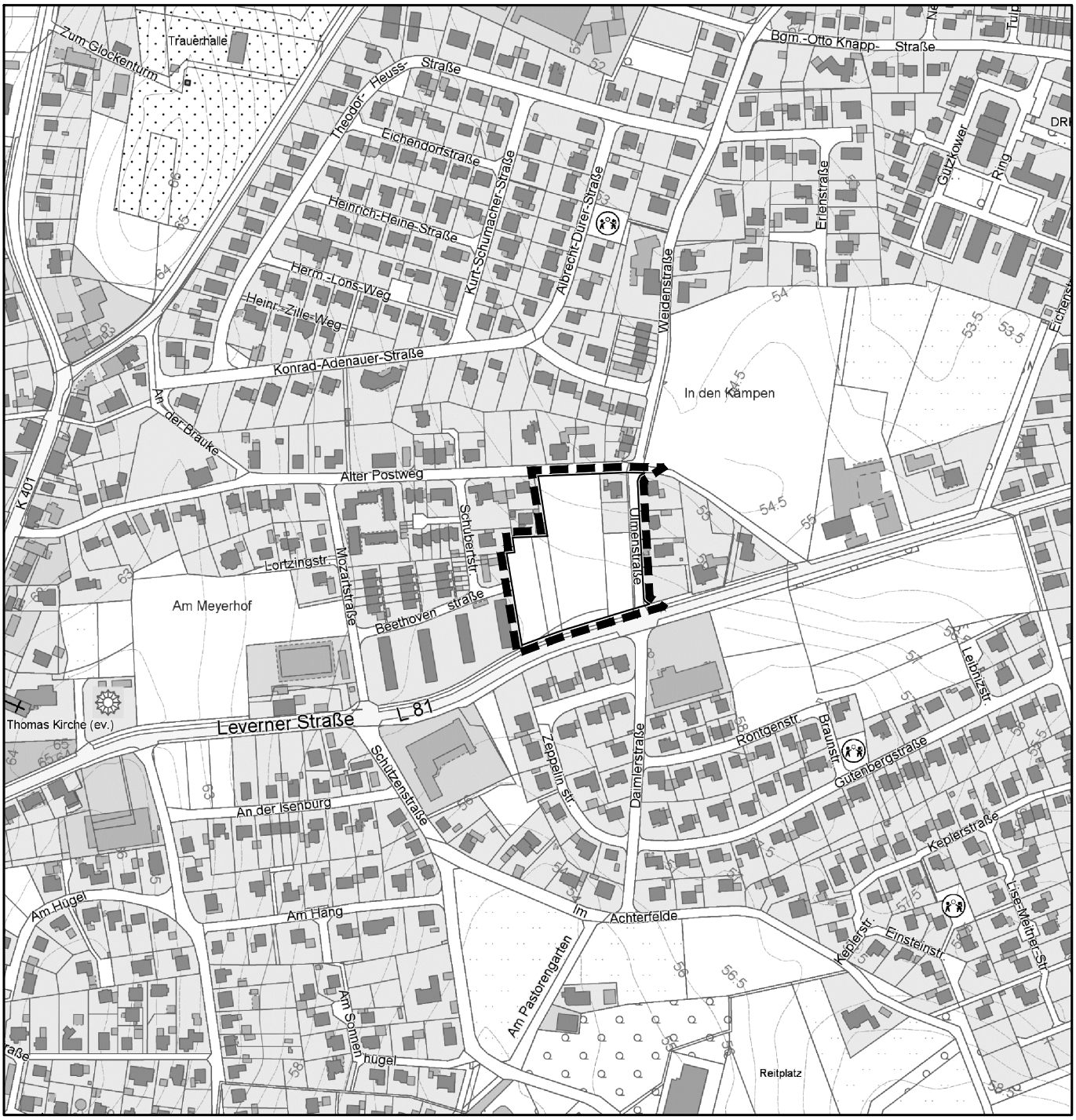
# Gemeinde Bohmte

## Landkreis Osnabrück

# Bebauungsplan Nr. 8
# "Nördlich der Leverner Straße" - 7. Änd.

### mit Örtlichen Bauvorschriften

### Begründung





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 -

# Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ – 7. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

**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/Re-18029011-08 / 23.03.2020

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 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung ..... 9
6.2 Ver- und Entsorgung ..... 9

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit ..... 9
7.1 Immissionsschutz ..... 9
7.2 Altlasten ..... 10
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung ..... 10

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege ..... 11

9. Planverwirklichung / Bodenordnung ..... 11

10. Flächenbilanz ..... 11

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ..... 12

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..... 12
1.1 Fläche / Boden ..... 12
1.2 Gewässer / Grundwasser ..... 13
1.3 Klima / Lufthygiene ..... 13
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 13
1.5 Orts-/Landschaftsbild ..... 14
1.6 Mensch / Gesundheit ..... 14
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter ..... 14
1.8 Wechselwirkungen ..... 14

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 15
2.1 Fläche / Boden ..... 15
2.2 Gewässer / Grundwasser ..... 15
2.3 Klima / Lufthygiene ..... 15
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 16
2.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 16
2.6 Mensch / Gesundheit ..... 16
2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter ..... 16
2.8 Wechselwirkungen ..... 17

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... 17
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen ..... 17
3.2 Ausgleichsmaßnahmen ..... 18

III. Verfahrensvermerke ..... 19

# I: Begründung zum Bauleitplan

## 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 07.03.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ 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 im Nordosten Bohmtes befindet sich in der Gemarkung Bohmte, Flur 43, zwischen Alter Postweg im Norden, Ulmenstraße im Osten, Leverner Straße (L 81) im Süden und Schubertstraße im Westen. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Nr. 19/9, 20/4, 227/7, 227/8, 227/9, 282/21, 22/1, 22/3, 22/4, 23/15, 23/16, 23/17 sowie 23/18 und umfasst eine Größe von ca. 12.410 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 (L4-0427/2018).

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen insofern vor, dass diese 7. Änderung einen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ sowie dessen 2. und 6. Änderung umfasst. Die Bauleitpläne setzen insbesondere „Allgemeine Wohngebiete“ fest.

Da die aufzustellende 7. Bebauungsplanänderung (vollständig) Teile der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ überdeckt, werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue 7. Änderung überlagert und damit rechtsunwirksam. Es handelt sich dabei insbesondere um eine geänderte Erschließungskonzeption aufgrund modifizierter städtebaulicher Zielvorstellungen an die Nutzung der Flächen.

## 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, neben der Anpassung der sich gegenüber dem Ursprungsplan geänderten Erschließungskonzeption auch die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Wohngebietsflächen, 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 Änderung des

Bebauungsplanes soll nun das bereits planungsrechtlich ermöglichte Wohngebiet an die modifizierten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Damit werden bei der Bauleitplanung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bohmte als Grundzentrum dargestellt. Für das engere Plangebiet bestehen keine Festlegungen. Südlich grenzt eine „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ (L 81) an.

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

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bohmte für die Ortschaft Bohmte ist der Geltungsbereich des Plangebietes vollständig als „Wohnbaufläche" dargestellt. Mit den beabsichtigten Festsetzungen („Allgemeine Wohngebiete") entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung somit den planungsrechtlichen Vorgaben, weshalb eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gegeben ist.

# 4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten Bohmtes, nördlich der Leverner Straße (L 81) zwischen Ulmenstraße, Alter Postweg und Schubertstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.410 m². Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße" mit der 2. und 6. Änderung ist der Planungsbereich insbesondere als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Wohngebiet quert mittig, zwischen Beethovenstraße und Ulmenstraße eine durchgehende „Straßenverkehrsfläche". Der überbaubare Bereich wird sowohl durch Baulinien als auch Baugrenzen vorgegeben. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise und hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl eine einheitliche und intensive Gebietsausnutzung.

Die Plangebietsfläche wird derzeit lediglich im Kreuzungsbereich Ulmenstraße / Alter Postweg zu Wohnzwecken genutzt. Eine vollständige Planumsetzung ist noch nicht erfolgt. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich bearbeitet. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Mai 2018 wurde hier Mais angebaut.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches schließen sich insbesondere weitere Wohngebiete an, die aus den Bebauungsplänen Nr. 12, 16, 18 und 32 hervorgehen. Etwas weiter östlich liegen innerhalb des Siedlungsbereiches Bohmtes zwei größere Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Südwestlich im Kreuzungsbereich der Daimlerstraße / Leverner Straße (L 81) ist ein Verbrauchermarkt (einschließlich Lebensmittel) ansässig.

Das Gelände ist relativ eben und die Geländehöhen liegen nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem nahe der Leverner Straße bei ca. 57,5 m ü. NHN und bei ca. 55,5 m ü, NHN im nördlichen Plangebiet am Alten Postweg.

# 5. Städtebauliches Planungskonzept

## 5.1 Bebauung

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit der 2. und 6. Änderung an die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen und die in den zuletzt entstandenen Baugebieten realisierten Strukturen der Einfamilienhausbauweise fortzuführen sowie den angrenzenden 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 an den Obergrenzen der BauNVO, den ursprünglichen Festsetzungen 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, die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3), abweichend von der üblichen Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf, sofern für die über dem üblichen Versiegelungsanteil hinausgehende Flächeninanspruchnahme wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Die größere Überschreitungsmöglichkeit begründet sich insbesondere dadurch, dass im Rahmen einer Mehrfamilienhausbebauung Engpässe hinsichtlich der Zurverfügungstellung ausreichender Stellplätze auftreten könnten. Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wird die ausnutzbare GRZ im Voraus geringfügig erhöht. Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie erhebliche nachteilige Auswirkungen werden dadurch nicht gesehen. Bei einer gleichzeitig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) bzw. von 0,8 in den übrigen Gebieten ist eine in dem näheren Umfeld ortstypische Bebauung der Grundstücke möglich, 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 in dem überwiegenden Planbereich eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, was ebenso dem ortstypischen Siedlungsbild entspricht. Um in diesem Bereich 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. Auf eine Festlegung der Bauweise wird im WA 3 verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen hier eine Fortführung der im westlichen Bereich angrenzenden Baustrukturen der Mehrfamilienhausbebauung südlich der Beethovenstraße.

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 Geländeniveau und werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Angesichts eines Spielplatzes im nördlichen Nahbereich an der Konrad-Adenauer-Straße ist für die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Dieser war zudem auch nicht in der Ursprungsplanung vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich am einheitlichen festgelegten Abstand zu den (neu festgesetzten) Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen und ermöglichen den Bauherren individuelle Spielräume. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr allerdings nicht in einem Abstand von 3,0 m von der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zulässig (Bauverbotszone). 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

Die Dachform erhält insofern eine Einschränkung, dass Pultdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, unzulässig sind. Damit wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität gewährleistet und einseitig bis zu 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 straßenseitigen Einfriedungen (auch Hecken) auf max. 0,8 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche zulässig. Dieses trägt zudem zur Verkehrssicherheit im Wohngebiet selbst bei.

# 6. Erschließung

## 6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die umgebenden Verkehrsflächen Ulmenstraße, Alter Postweg, Schubertstraße und Beethovenstraße (Tempo 30 Zone) gewährleistet. Über diese Verkehrsflächen sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen kurzwegig erreichbar. Es besteht durch die im Süden angrenzende Leverner Straße (L 81) auch eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz. Hier befindet sich zudem ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg sowie die Bushaltestelle „Leverner Straße" für den öffentlichen Personennahverkehr.

Die innere Erschließung erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung, die eine durchgehende Verbindung zwischen Beethovenstraße und Ulmenstraße vorsieht, durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die das Plangebiet optimal erschließt. Die äußeren Grundstücke können unmittelbar über die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen werden. Eine Ausnahme bildet hier die Leverner Straße (L 81), weshalb hier die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt.

Der durch das (geänderte) Wohngebiet zu erwartende Verkehr verteilt sich schnell auf das vorhandene Verkehrsnetz, sodass unverträgliche Belastungen vermieden werden. Im Vergleich zur Ursprungsplanung werden „Allgemeine Wohngebiete" nicht in einem größeren Umfang ausgewiesen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

# 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

## 7.1 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderung 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 erheblichen Umfangs sind nicht bekannt. Zudem liegen angrenzende Wohnnutzungen näher zum relevanten Emissionsort (ca. 175 m östlich des Planbereiches), weshalb die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der bereits planungsrechtlich zulässigen bzw. geplanten Nutzungen durch die angrenzende Leverner Straße (L 81) wurden im Siedlungsbereich Bohmtes aufgrund ähnlich strukturierter Wohnbereiche entlang der Landesstraße zunächst nicht angenommen. Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Demnach sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen und insbesondere Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel in den Außenwohnbereichen liegen lediglich im unmittelbaren und zum Teil nicht überbaubaren Bereich der Leverner Straße vor. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Außenwohnbereiche im unmittelbaren Nahbereich der L 81 mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen oder im Schallschatten des zugehörigen Gebäudes errichtet werden sollen.[1]

## 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.

## 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 gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt. Durch die Nutzungsänderung wird eine bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken bei gleichbleibender Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht. Es verbleiben insbesondere private 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 innerhalb des Siedlungsbereiches, weshalb die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden wird.

[1] Planungsbüro Hahm, Gemeinde Bohmte, Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ – 7. Änderung – Schalltechnische Untersuchung – Erläuterungsbericht 10/2019, Osnabrück

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten innerhalb des Plangebietes und dessen intensiv genutztem Umfeld sind nicht bekannt.

## 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. 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.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend im gemeindlichen Eigentum. Das vorhandene Wohngrundstück sowie das Flurstück 282/21 befinden sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Eine Planverwirklichung ist gegeben.

## 10. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.410 m² und verteilt sich wie folgt:

| Flächentyp | Fläche in m² (ca.) | Fläche in % |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 10.740 | 86 |
| Straßenverkehrsflächen | 1.670 | 14 |
| Gesamtfläche | 12.410 | 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 tonig, sandigen, kiesigen Schluff (Grundmoräne / Geschiebelehm, - mergel) der Saale-Kaltzeit des Drenthe-Stadiums.

In der Bodenübersichtskarte wird der Bereich dem Bodentyp Plaggenesch (unterlagert von Podsol) zugeordnet.

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als gering angegeben. Die Bodenschätzungskarte gibt für das Plangebiet die Bodenzahl 35 und die Ackerzahl 38 an.

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

Altlasten werden im NIBIS und im geographischen Informationssystem des Landkreises Osnabrück nicht dargestellt und sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Durch die bisherigen planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche (u.a. Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4) sind bereits Bodenversiegelungen möglich. Eine Flächeninanspruchnahme hat mit Ausnahme des Wohngrundstückes Haus Nr. 38 noch nicht stattgefunden.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Überschwemmungsgebiete liegen nicht in der näheren Umgebung.

Der mittlere Grundwasserhochstand wird im Bodeninformationssystem für das nördliche / südliche Plangebiet mit größer 20/8-16 dm unter Geländeoberfläche und der mittlere Grundwassertiefstand mit größer 20/16-20 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als gering eingestuft.

Durch die planungsrechtlich zulässige (Wohn-) 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 landwirtschaftlich genutzten Fläche im bebauten Siedlungsraum ist mit einer Frischluft-produktion geringen Umfangs zu rechnen, die durch die vorhandenen Bebauungspläne bereits eine (theoretische) Beeinträchtigung erfährt. Angesichts der relativ gleichmäßigen Flächenneigung sowie der im Umfeld vorhandenen Bebauung, bestehen mangels einer topografisch geprägten Kaltluftleitbahn 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 758 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 208 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Die aus der landwirtschaftlichen Bearbeitung der Flächen resultierenden Immissionen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als ortsüblich zu beschreiben. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebäude werden nicht erwartet.

## 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 Sternmieren-Eichen-Buchenwald. Die tatsächliche Vegetation besteht insbesondere aus den unterschiedlichen Grünstrukturen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zuletzt wurde Mais angebaut. Entlang der Ulmenstraße stehen zwei Einzelbäume. Das Wohngrundstück ist randlich eingegrünt und mit unterschiedlichen Grünstrukturen bestanden.

Ausgewiesene Schutzgebiete liegen nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind in dem intensiv genutzten Plangebiet und dem nahen Umfeld nicht bekannt.

## 1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Umfeld durch die vorhandenen Siedlungsansätze sowie die Leverner Straße bestimmt. Die Ursprungsplanungen sehen bereits für das Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete" vor. Im Umfeld liegt sowohl Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhausbebauung vor. An der Leverner Straße liegen zudem zwei großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Unmittelbare Übergänge zur freien Landschaft bestehen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches nicht.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des überwiegenden Plangebietes sind regelmäßig auftretende Staub-, Schall- und Geruchsereignisse zu erwarten. Es handelt sich dabei aufgrund der Insellage im Siedlungsraum um ortsübliche und unvermeidbare Immissionen. Immissionen, die erhebliche Auswirkungen auf eine Wohnnutzung aufweisen könnten, sind in diesem Zusammenhang nicht bekannt.

Als verkehrsrelevanter Immissionsträger grenzt die Leverner Straße (L 81) an das Plangebiet.

Ausgesprochene Erholungsfunktionen erfüllt die Geltungsbereichsfläche nicht. Im nördlichen Nahbereich an der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich ein Spielplatz, der zu Freizeitzwecken genutzt werden kann.

## 1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

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

## 1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich bereits zulässige (Wohn-) 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 den Plan Nr. 8 und dessen 2. und 6. Änderung 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 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.

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 Geländereliefs (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 kann in gewisser Weise das Artengefüge gestört werden. Vorhandene Individuen werden durch die neue Flächennutzung weiter nach außen verdrängt und vermutlich durch Kulturfolgerarten ersetzt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten voraussichtlich nicht zu erwarten. Durch eine Verdrängung möglicherweise in den Nachbargebieten vorkommender Arten können dort eventuell ebenfalls Artenverschiebungen stattfinden. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht bekannt.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzlich andersartige Auswirkungen auf das Ortsbild sind gegenüber dem Ursprungsplan nicht zu erwarten. Der Siedlungsbereich wird durch Wohnbaustrukturen sinnvoll erweitert. Die Maßstäblichkeit der Bebauung orientiert sich 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 orientieren. Für die Bereiche, in denen die schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte überschritten wurden, sind Auflagen bezüglich des Lärmschutzes vorgesehen.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen werden nicht eintreten.

## 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 grundsätzlich untereinander. Durch den Wegfall der (tatsächlichen) landwirtschaftlichen Nutzung, entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima, Boden und Grundwasser, die bereits planungsrechtlich zulässig sind. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten. Ebenso sind keine besonderen darüberhinausgehenden Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten.

# 3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## 3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Anpassung der Erschließungssituation im besiedelten Bereich und der Wohnbaunachfrage ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar und planungsrechtlich bereits im Wesentlichen zulässig. Durch die Nutzung teilweise bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert.

Durch die Änderung der Erschließungsstrukturen eines bereits planungsrechtlich zulässigen Wohngebietes 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.

## 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, 23.03.2020
Ep/Re-18029011-08

.....
Planungsbüro Hahm GmbH

# III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes am 20.03.2019 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.07.2019 bis 09.08.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes zur erneuten Offenlegung am 04.12.2019 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.01.2020 bis 04.03.2020 einschließlich erneut 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