



Gemeinde Bohmte

Landkreis Osnabrück

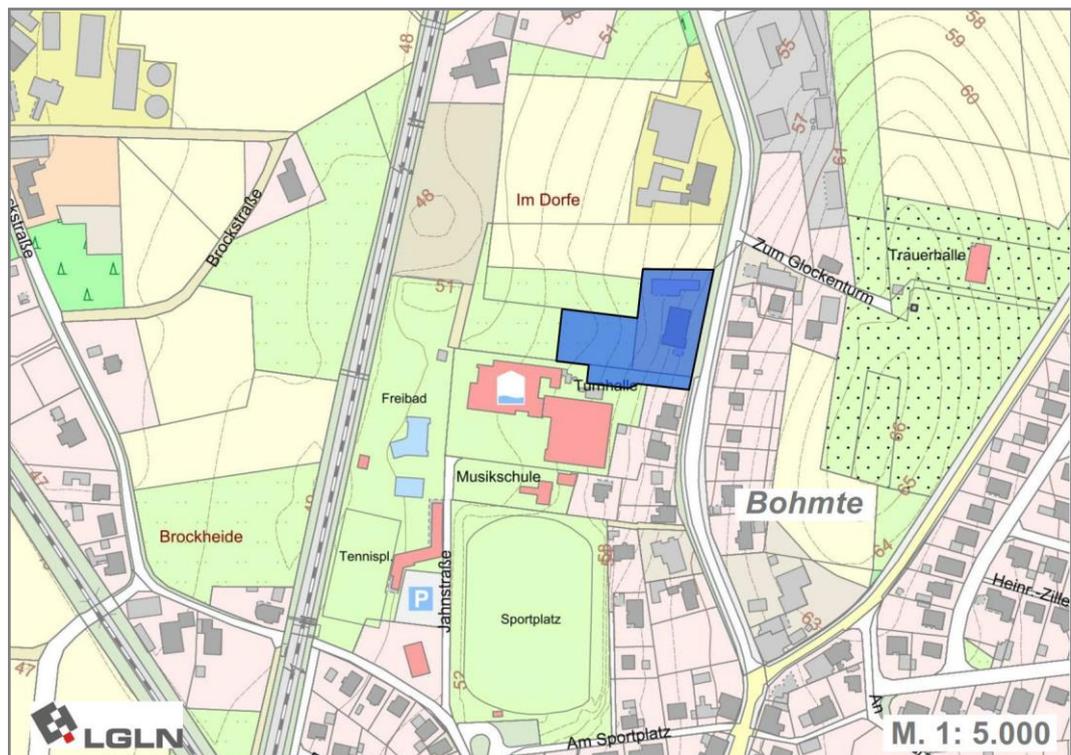
Bebauungsplan Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich der 4. Änderung	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
5. Rahmenbedingungen	3
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	3
5.2 Schutzfestsetzungen	4
5.3 Sonstige Plangrundlagen	4
5.4 Umweltbezogene Vorgaben / Fachgutachten	4
5.5 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit	5
5.6 Realnutzung	5
6. Leitidee / planerische Grundsätze	5
7. Inhalt des Bebauungsplanes	6
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.2 Örtliche Bauvorschriften	9
8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung	10
8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	10
8.2 Bodenordnung	10
8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	10
8.4 Immissionsschutz	10
8.5 Archäologie / Denkmalpflege	10
8.6 Altlasten	11
8.7 Kampfmittel	11
9. Berücksichtigung der Umweltbelange	11
9.1 Bestehende Verhältnisse	12
9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	13
9.3 Artenschutzrechtliche Belange	14
10. Flächenbilanz	15
II. Verfahrensvermerk	16
1.1 Aufstellungsbeschluss	16
1.2 Offenlage	16

Anlagen: *Fachbeitrag Schallschutz*, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand:
26.08.2021

I. Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der derzeit geltenden Fassung

2. Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Gemeinde Bohmte, zwischen Bahnlinie und Bremer Straße, nördlich des Hallenbades.

Auflistung der Liegenschaften:

Gemarkung Bohmte

Flur 24: Flurstück: 25/1

in Teilbereichen: 25/4

in Teilflächen: 27

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“, 4. Änderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,55 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Im Jahr 2009 konnte die DLRG Ortsgruppe Obere Hunte e.V. ihren Stützpunkt in direkter Nähe zum Hallenbad Bohmte errichten. Inzwischen führten Umstrukturierungen im Bereich der örtlichen Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes dazu, dass die vier in Niedersachsen vorgehaltenen Wasserrettungszüge teilweise neu zusammengestellt und strukturiert wurden. Hierdurch wurden einige neue Materialien in Bohmte stationiert und es stieg die Anzahl der aktiven Einsatzkräfte, sodass sich inzwischen ein räumlicher Engpass abzeichnet. Die aktuelle Platzproblematik bringt einige Hemmnisse mit sich, da der bisherige Standort nicht mehr für alle Materialien Platz bietet, sodass ein Mannschaftssportwagen und Mehrzweckanhänger auf dem Gelände des Hallenbades Lintorf abgestellt sind. Im Einsatzfall stehen diese Fahrzeuge daher erst verspätet in Bohmte für Einsatzzwecke zur Verfügung. Folglich wird eine Erweiterung am bestehenden Standort angestrebt, da eine komplette Verlegung des Standortes nicht tragbar wäre.

Für die Erweiterung wurde das Flurstück 25/4 nördlich des bestehenden Hallenbades für einen Neubau zusammen mit der Verwaltung ausgewählt. Das vom DRK erarbeitete Konzept besteht aus den folgenden 2 Bausteinen:

1. Neubau eines Wasserrettungszentrums (WRZ) auf dem Flurstück 25/4:
 - Fahrzeughallen
 - Sozialtrakt (nach Geschlechtern getrennte Umkleiden, Toiletten und Nasszellen)
 - Ausreichend Lager- und Trocknungsräume für Einsatzmaterialien
 - Schulungsraum nach Standard der Berufsgenossenschaften mit Teeküche
 - Stellflächen für Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte
2. Weiternutzung des jetzigen DLRG—Stützpunktes für Veranstaltungen der DLRG-Jugend:
 - Lagerung der Wasserspielgeräte und Ausbildungsmaterialien in den vorhandenen Räumen und Hallen
 - Lagerung der Materialien für die Jugendzeltlager (Zelte, Küchenutensilien, Freiluftspiele etc.)
 - Nutzung der bisherigen Umkleiden sowie der bisherigen Schulungsräume durch die Jugend-Einsatz-Teams (JET)

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der rechtlichen Absicherung des Wasserrettungszentrums auf dem Flurstück 25/4 (Projektbaustein 1). Darüber hinaus soll das östlich angrenzende Wohnhaus mit in den Änderungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargestellt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch Flächen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sportzentrum“, Teilplan 1A der Ortskernsanierung Bohmte liegen, einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruchnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 5.448 m², sodass weniger als 20.000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 BauGB versiegelt/bebaut werden können.

UVP Prüfpflicht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Natura 2000

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung nicht (siehe Kapitel 5.2.1).

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten, öffentliche Nutzungen (Gebiete/Gebäude), Verkehrswege, Freizeitgebiete und besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

5.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich keine bauliche Nutzung dar. Es liegt somit eine „Weißfläche“ vor, welche die Nutzung nicht definiert. Diese Form der Darstellung wurde im Wesentlichen für die Frei- und Agrarbereiche gewählt und umfasst somit im Wesentlichen den Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes erforderlich.

5.1.2 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Die Festsetzung entspricht jedoch nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, hier ein Wasserrettungszentrum zu realisieren, sodass die 4. Änderung erforderlich ist. Die 4. Änderung umfasst zudem Flächen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sportzentrum Teilplan 1A der Ortskernsanierung Bohmte, wo zur Sicherstellung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über Verkehrsfläche und Fläche für den Gemeinbedarf gelegt wird. Hier liegt laut Bebauungsplan Nr. 41 „Sportzentrum“ ein Not- und Rettungsweg vor.

5.2 Schutzfestsetzungen

5.2.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i.S.d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich $\geq 2,2$ km südlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um einen ca. 3,6 km langen, derzeit in Renaturierung begriffenen Abschnitt der Hunte, der als FFH-Gebiet DE 3615-331 „Hunte bei Bohmte“ verzeichnet ist. Der ehemals begrabte Gewässerabschnitt weist breite Randstreifen, Abgrabungen an den Uferböschungen, Buchten und Buhnen zur Verbesserung der Mäanderbildung sowie eine Entwicklung von Röhrichten auf. Das Gebiet wurde ausgewählt, um die Repräsentanz des Steinbeißers im Naturraum 'Dümmer-Geestniederung und Ems-Hunte-Geest' zu verbessern. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums der vorbereiteten Baumaßnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

5.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i.S.d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i.S.d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale i.S.d. § 3 DSchG ND sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.3 Sonstige Plangrundlagen

Sonstige Plangrundlagen wie Rahmenplanungen oder Stadtentwicklungskonzepte, welche bei der Planung zu beachten wären, bestehen nicht.

5.4 Umweltbezogene Vorgaben / Fachgutachten

Im Planverfahren wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Stand 25.08.2021 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die von dem Vorhaben (Wasserrettungszentrum) ausgehenden Emissionen und die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen betrachtet.

Ergebnis Gewerbelärm:

Eine Nutzung des Grundstückes des Wasserrettungszentrums findet in der Nacht nicht statt. Am Tag kommt es im Normalbetrieb innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu keinen Überschreitungen der Richtwerte.

Einsätze am Tag und in der Nacht gelten als Notfall und werden nicht betrachtet, da sie im öffentlichen Interesse liegen.

Ergebnis Verkehrslärm:

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass im Plangebiet mit einer Überschreitung des Orientierungswertes am Tag und/oder in der Nacht zu rechnen ist. Für die betroffenen Flächen sind daher Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen festzusetzen.

5.5 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Das Flurstück 25/1 befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümerin des Grundstücks 25/4 ist die Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG), zu der neben der Gemeinde Bohmte auch die Gemeinden Bad Essen und Ostercappeln zu gleichen Teilen gehören. Das Flurstück 27 befindet sich im Besitz der Gemeinde Bohmte.

5.6 Realnutzung

Der östliche Änderungsbereich ist bereits bebaut. Es handelt sich um eine alte Hofstelle, die aktuell zu Wohnzwecken genutzt wird. Der westliche Änderungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt. Im Bereich des künftigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegt eine vorhandene, mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt. Hier befindet sich auch eine Stellplatzfläche mit beidseitigen Beet-/Pflanzflächen einschließlich Baumstandorten. Die östliche Pflanzfläche beinhaltet eine Pflanzfläche mit zwei vermutlich mindestens 100-jährigen Blutbuchen mit Brusthöhen-durchmessern von 60 – 70 cm, in der westlichen Pflanzfläche stockt eine Birke.



Abb.: Aktuelle Nutzung im Plangebiet (Quelle Luftbild: .www.geobasisdaten.niedersachsen.de)

6. **Leitidee / planerische Grundsätze**

Städtebau / Architektur / Nutzung

Das neue Wasserrettungszentrum (WRZ) auf dem Flurstück 25/4 soll in zwei Gebäudekörpern untergebracht werden. In einem Baukörper sollen die Sozial- und Verwaltungseinrichtungen untergebracht werden. Das zweite Gebäude wird als

Fahrzeughalle errichtet. Der Bestand auf dem Flurstück 25/1 soll gesichert und planungsrechtlich analog zum östlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Erschließung / Infrastruktur

Das neue Wassersportzentrum soll über den bestehenden Not- und Rettungsweg des Hallenbades erschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt primär über den vorhandenen Anschluss an der *Bremer Straße* und im Bedarfsfall über die *Jahnstraße*. Neue Zufahrten und Anbindungspunkte an das vorhandene Straßennetz werden somit nicht erforderlich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf

Für den Geltungsbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hiermit wird dem Ziel, das östlich angrenzende Bestandsgebäude mit seiner Wohnnutzung zu sichern und gleichzeitig den Neubau eines Wasserrettungszentrums zu ermöglichen und damit das Rettungsangebot im Bereich von Wassergefahren langfristig zu sichern und den Umstrukturierungen des DLRG Rechnung zu tragen, verfolgt.

Diese Festsetzung erfolgt dabei analog zu der Mischgebietsfestsetzung des Ursprungsplanes Nr. 15 „Bremer-Straße Nord“ sowie seiner Änderungspläne. Das Mischungsverhältnis ist grds. bereits innerhalb des Plangebietes gegeben, sollte jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und Gesamtsystematik zusammen mit den angrenzenden Mischgebieten aus den zuvor genannten Bebauungsplänen beurteilt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ I = 0,4, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden. Ausnahmsweise können weitere

Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze für soziale Anlagen zugelassen werden, sofern die zuvor genannten Bedingungen eingehalten werden.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Für die max. zulässige Gebäudemasse wird eine Kombination aus Anzahl der Vollgeschosse und GFZ gewählt. Hierdurch wird eine große Baufreiheit gewährleistet, gleichzeitig aber sichergestellt, dass der vorhandene städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich entlang der Bremer Straße wird mit einer Bautiefe von 25 m parallel zur Straßenverkehrsfläche durch Baugrenzen definiert, sodass eine straßenbegleitende Bebauung sichergestellt und ein entsprechendes Straßenbild gewährleistet wird. Das Baufenster orientiert sich dabei am Bestand und hält zum Schutz der Bestandsbäume zur Straße einen Abstand von 9,0 m.

Der überbaubare Bereich für das rückwärtige Grundstück wird entsprechend der Vorhabenplanung des Wasserrettungszentrums festgesetzt. Dieses ist grundsätzlich möglich, da das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

7.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

7.1.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die *Bremer Straße* erschlossen. Das Wohngrundstück verfügt über eine direkte Zufahrt. Die neue Rettungswache wird über das Flurstück 27, den bestehenden Not- und Rettungsweg des Hallenbades, erschlossen. Hierfür wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des DLRG sowie für die Ver- und Entsorger festgesetzt. Gleichzeitig wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Ergänzend ist zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB eine öffentlich-rechtliche Baulast einzutragen. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sowie Wegerechte sind zudem privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

7.1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen unzulässig sind.

Die Planung zielt damit darauf ab, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10,00 m² besitzen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Hierdurch sollen die rückwärtigen Gartenbereiche weitestgehend von Bebauung freigehalten werden und Nutzungskonflikte vermieden werden.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Bremer Straße kommt es bei freier Schallausbreitung zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten wurden daher diverse Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Außenwohnbereiche

Da die Grenzwerte der 16. BImSchV zwischen der vorderen zur Bremer Straße hin zugewandten Baugrenze (einschließlich ihrer gedachten Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksbereichen) und der Bremer Straße überschritten werden, wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) in diesen Bereichen unzulässig sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauseitig feste, lärmabschirmende Bauteile oder Hindernisse zum Schutz der Außenwohnbereiche installiert werden, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass auch in den zum Aufenthalt genutzten Außenwohnbereichen gesunde Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Insgesamt wird empfohlen, die Außenwohnbereiche ausschließlich im Schallschatten der Gebäude, abgewandt zur Bremer Straße, vorzusehen.

- Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu ermitteln. Die Einhaltung gewährleistet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und ist als passive Schallschutzmaßnahme angemessen und verhältnismäßig.

- Schallgedämmte Lüftungen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere in den Nachtstunden, wird festgesetzt, dass in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantiert.

7.1.8 Grünordnung

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt:

Pflanzbindung: Per Einzelbaumdarstellung werden zwei im Plangebiet stockende Blutbuchen zum Erhalt festgesetzt. Sollte es zu Ausfällen, zum Beispiel aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, kommen, sind die Bäume umgehend und gleichartig zu ersetzen.

Stellplatzbegrünung: Größere zusammenhängende Stellplatzanlagen werden i.d.R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Dieser Effekt lässt sich durch eine Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren. Zudem lässt sich aufgrund der Filterfunktion von Bäumen eine Verbesserung der Luftqualität erreichen. Aus diesen siedlungsklimatischen wie auch gestalterischen Aspekten heraus legt der Bebauungsplan daher eine Begrünung von Stellplatzflächen mit \geq zehn Stellplätzen fest. Je angefangene zehn Stellplätze erfolgt die Pflanzung eines mindestens mittelkronigen Laubbaums. Für die Pflanzgruben und Baumscheiben werden Mindestmaße festgesetzt, die sich an den Empfehlungen der FLL¹ bzw. bestehender DIN-Normen² orientieren. Demnach sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (möglichst bei einer Tiefe von wenigstens 1,5 m) sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum einzuhalten. Die gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Bäume können auf die Bilanzierung angerechnet werden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Einfriedung

Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in unmittelbarer Benachbarung zu einem tradierten Hof-/Wohnstandort befindet, wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig sind. Im Übrigen sind darüber hinaus Holzzäune, Klinker- und Natursteinmauern zulässig. Sonstige Materialien sind zulässig, sofern sie grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden und somit nach außen hin nicht sichtbar sind. Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass Einfriedungen mit naturraumuntypischen Materialien ausgeschlossen werden, den Eigentümern gleichzeitig aber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

Zudem wird festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen.

Über diese Vorgaben zur Einfriedung sollen hohe, dichte Einfriedungen, die durch ihren Einmauerungseffekt die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen öffentlichen Straßenflächen abschotten, vermieden werden und unerwünschte negative Erscheinungsbilder unterbunden werden.

¹ FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

² DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ 4. Änderung treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Bremer Straße Nord“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8.2 Bodenordnung

Für das Wasserrettungszentrums soll eine Teilfläche aus dem Flurstück 25/4 ausparzelliert werden. Diese mit dieser Ausparzellierung verbundenen grundstücksrechtlichen Aufgaben inkl. Vermessung werden von der Gemeinde Bohmte, bzw. dem DLRG übernommen und durchgeführt.

8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz von der *Bremer Straße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung. Die Legung der Hausanschlüsse wird von der DLRG bei den Versorgungsträgern beantragt.

8.4 Immissionsschutz

8.4.1 Schallimmission

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der östlich gelegenen *Bremer Straße* und der westlich verlaufenden Schienenstrecke Osnabrück-Bremen erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Planvorhaben, die neben einer möglichen Belastung des Geltungsbereiches durch Verkehrslärm auch die Betrachtung von Gewerbelärm umfasst. Im Ergebnis liegen im Geltungsbereich Immissionsbelastungen durch den von der *Bremer Straße* ausgehenden Verkehrslärm vor. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

8.4.2 Geruchsimmission

Rund 300 m nordwestlich und 600 m südwestlich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Bodenrechtliche Spannungen werden jedoch nicht begründet, da sich schutzbedürftige Nutzungen (wie z.B. Freibadfläche und alle östlich davon gelegenen Siedlungsbereiche) bereits erheblich näher an den Landwirtschaftsbetrieben befinden und infolge dessen der Orientierungswert gem. GIRL von 10 % der Jahresstunden für MI-Gebiete bereits wesentlich weiter westlich eingehalten werden müssen.

8.5 Archäologie / Denkmalpflege

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung sind derzeit keine Baudenkmäler bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ sind keine Baudenkmale betroffen.

8.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen ist.

8.7 Kampfmittel

Da trotz durchgeführter Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, welche ohne Befund abschließt, ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

9. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Da die vorliegende Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Rahmen der städtebaulichen Planung zudem verschiedene Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

9.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

Schutzfestsetzungen: Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 5.2 bestehen für den Änderungsbereich sowie benachbarte Flächen keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Schutzfestsetzungen.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt: Das Plangebiet umfasst im östlichen Teilbereich ein bestehendes Wohngrundstück mit Altbauten und Ziergarten sowie im westlichen Abschnitt einen Teilbereich einer insgesamt rund 0,65 ha großen, als Mahdgrünland ausgeprägten Nutzfläche. Das Grünland war zum Zeitpunkt einer Ortsbegehung am 22.06.2021 gemäht und zeigte einen mäßigen Artenreichtum. Nördlich an die Grünlandfläche schließen sich Acker und eine kleine Weidefläche an. Bestandteil des Änderungsbereiches ist zudem eine entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende, in Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt des Bädergeländes einschließlich Stellplatzflächen. Die Stellplatzflächen sind beidseitig gerahmt durch Beete mit Baumstandorten. Östlich der Stellplätze stocken im Änderungsbereich mit ca. 5 m Abstand zwei Blutbuchen (*Fagus sylvatica* ‚Purpurea‘), die mit Brusthöhendurchmessern (BHD) von 60 – 70 cm bereits starkes Baumholz aufweisen. Westlich der Stellplätze stockt eine Birke mit einem BHD von 35 cm, die, im Gegensatz zu den Blutbuchen, einen mäßigen Vitalzustand aufweist. Der Änderungsbereich weist keine Bedeutung als Lebensraum für Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen auf. Während der Hausgarten vermutlich allenfalls von Vogelarten des Siedlungsraumes genutzt werden dürfte, weist das Grünland aufgrund seiner eher geringen Größe und Lage keine essentiellen Lebensraumqualitäten für seltene/gefährdete Vogelarten des Offenlandes oder auch Funktionen als wichtiges Jagdhabitat Fledermäuse auf. Die o.g. Birke weist Stammhöhlen auf, für die eine Bedeutung als Fledermaushabitat nicht ausgeschlossen werden können.

Boden/Wasser: Im Änderungsbereich steht laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50)³ ein von Braunerde unterlagerter mittlerer Plaggenesch an. Der Boden setzt sich zusammen aus Geschiebelehm und einer überlagernden Geschiebedecksandschicht, die durch anthropogene Tätigkeiten von einer laut Bodenprofil zur BK50 ca. 60 cm starken Plaggenaufgabe bedeckt wurde. Aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung (Dokument der menschlichen Bodenkultivierung mit Archivcharakter) zählt der Plaggenesch im Bereich der bislang unbebauten Fläche zu den besonders schutzwürdigen Böden.

Der Boden ist gemäß Auswertekarten der BK50 zum Bodenwasserhaushalt als grundwasserfern, der mittlere Grundwasserhoch- und -tiefstand liegt > 2 m unterhalb der Geländeoberfläche. Das Schutzpotential der überdeckenden Schichten für den oberen zusammenhängenden Grundwasserleiter wird im Plangebiet laut Hydrogeologischer Übersichtskarte 1 : 200.000⁴ als hoch eingestuft. Die mit dem Wasserhaushaltsmodell mGROWA18 ermittelte Grundwasserneubildung liegt im unbebauten westlichen Teilbereich mit 200 – 250 mm/a im hohen Bereich.

Klima/Luft: Der bislang unbebaute und als Grünland genutzte Teilbereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund seiner Bewuchsstrukturen als Freiland-Klimatop einzuordnen und ist in dieser Eigenschaft eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche. Angesichts der topographischen Verhältnisse vor Ort (Geländeabfall Richtung Westen) und der geringen Größe des Änderungsbereichs besteht jedoch

³ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> ; Abruf: 07/2021

⁴ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> ; Abruf: 07/2021

keine nennenswerte siedlungsklimatische Bedeutung der Fläche. Geringe Vorbelastungen der Luft sind aufgrund der Nähe zur östlich gelegenen Kreisstraße nicht auszuschließen, jedoch ist nicht von erheblichen verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet auszugehen.

Landschafts-/Ortsbild: Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich von Siedlungsbereich und nördlich anschließendem Außenbereich, der als landwirtschaftlich geprägte Landschaft mit zahlreichen verstreuten Hof-/Wohnlagen ausgeprägt ist. Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Landschaft ist mehrfach zerschnitten durch die Bundesstraße 51, die *Bremer Straße* und zwei Eisenbahnstrecken. Weitreichende Blickbeziehungen auf den Änderungsbereich bestehen aufgrund von Gehölzstrukturen und/oder Bebauung von keiner Seite aus. Der Änderungsbereich selber ist zu etwa gleichen Teilen als bereits bebautes Wohngrundstück mit alten Hofgebäuden sowie als Ausschnitt eines kleineren Offenlandbereiches ausgeprägt. Nennenswerte Strukturelemente sind die zwei Blutbuchen im Süden des Änderungsbereiches.



Blick von Südosten auf den Änderungsbereich



Blick von Südwesten auf den Änderungsbereich

Kultur-/Sachgüter: Das Plangebiet ist im Bereich der Mischgebietsfläche bereits bebaut. Hierbei handelt es sich um einen Bestand älterer und frisch sanierter Hofgebäude.

Gesamtbewertung: Bezüglich der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht insgesamt eine allgemeine Bedeutung. Von nennenswerter Bedeutung sind die vorhandenen Buchen im südlichen Plangebiet, die aufgrund ihrer aktuellen Ausprägung bereits eine ortsbildprägende Wirkung entfalten und positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima entfalten (Beschattung vorhandener und v.a. auch künftig versiegelter Flächen, Verdunstungskälte, luftfilternde Wirkung). Zumindest für störungsunempfindliche Vogelarten der entsprechenden Nistgilde bieten die Bäume zudem potentiellen Raum für Niststätten.

9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Für den östlichen Teilbereich hat die vorliegende Planung lediglich bestandssichernde Wirkung und damit keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen. Dies gilt auch für das Wegerecht im Süden des Änderungsbereiches.

Im westlichen Teilbereich kommt es im Zuge einer Umsetzung der Planung zur Neubebauung. Hier sieht die Bebauungsplanänderung eine Grundflächenzahl von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 vor. Ausnahmsweise können auch Überschreitungen bis zur Kapazitätsgrenze zugelassen werden, sodass Versiegelungen von bis zu 80 % möglich sind. Hier wird es zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen kommen. Zudem kommt es hier zur entsprechenden Verringerung der Grundwasserneubildung. Bei

einer Gesamtfläche von 1.745 m² bedeutet dies eine maximale Bodenversiegelung von rund 1.400 m², die insgesamt als eher kleinflächig zu betrachten ist. Im Sinne der Archivfunktion des Bodens ist im Zuge der Bauarbeiten besonderes Augenmerk auf eventuelle archäologische Bodenfunde zu richten, siehe hierzu auch Hinweis Nr. 3 zur Planzeichnung. Mit einer maximalen Zweigeschossigkeit der künftigen Bebauung ist von eher geringen, nicht über das bauliche Maß der Umgebung hinausgehenden Gebäudehöhen auszugehen. Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht zu erwarten, zumal die Bebauungsplanänderung eine Eingrünung der Fläche zur umgebenden Landschaft hin vorsieht (Heckenpflanzung an der West- und Nordgrenze) und an den übrigen Grundstücksgrenzen unnatürliche Materialien zur Einfriedung ausgeschlossen werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes werden die zwei vorhandenen Blutbuchen als prägende Elemente zum Erhalt festgesetzt.

Belastungen des Schutzgutes Mensch kann durch Festsetzungen zum Schallschutz vorgebeugt werden.

Insgesamt ist von eher geringen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auszugehen.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung des Änderungsbereiches als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nicht auszugehen. Nicht auszuschließen ist eine Habitatfunktion der Höhlungen in der vorhandenen Birke im Süden des Änderungsbereiches. Bei Fällung des Baumes ist im Vorfeld durch einen sachkundigen Gutachter festzustellen, ob die Höhlen durch Fledermäuse genutzt werden. Sollte es zu einem positiven Ergebnis kommen, wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abgeklärt.

Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist überdies grundsätzlich aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.

Gebäudeabriss werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu Abrissen oder Teilabrissen oder umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kommen, ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

Unter Beachtung der oben genannten Aspekte ist nicht von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung auszugehen.

10. Flächenbilanz

Mischgebiet (GRZ = 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit)	4.768 m ²
Überlagerte, in Nutzung nicht geänderte Fläche (Bebauungsplan „Sportzentrum Teilplan 1A der Ortskernsanierung Bohmte)	680 m ²
Davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	588 m ²
gesamt	5.448 m ²

II. **Verfahrensvermerk**

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“, 4. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

1.2 Offenlage

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bremer Straße Nord“, 4. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 26.01.2022. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2021 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 15 „Bremer Straße Nord“, 4. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

1.4 Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

1.5 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Bohmte, den

Die Bürgermeisterin

.....
(Tanja Strotmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 07.02.2022
Bu/Su-206.143

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR