

## Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB)

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

**Gemeinde Bohmte (Landkreis Osnabrück)**

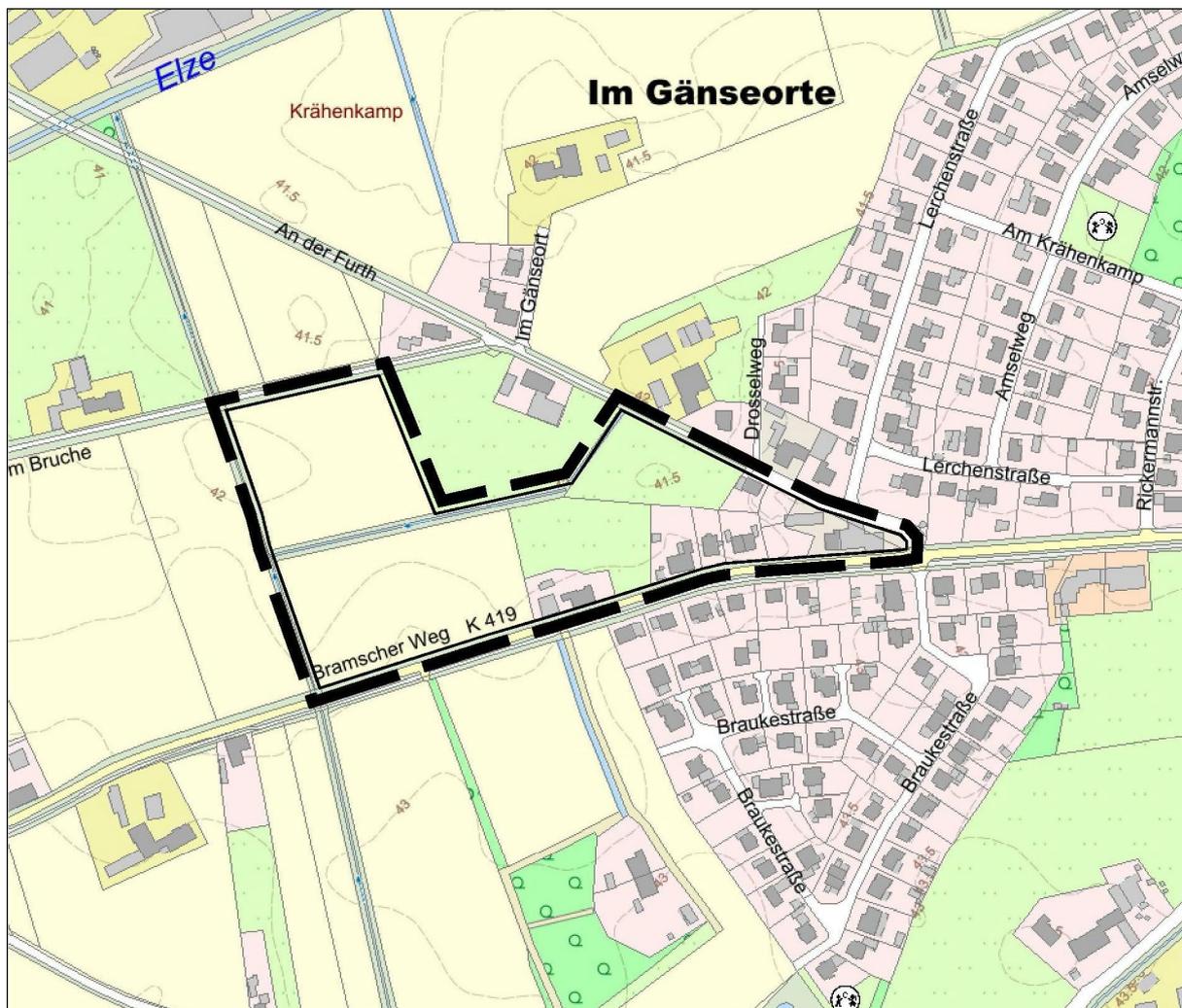
**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 114 „Im Gänseorte“  
sowie parallel 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

### Verfahrensrechtliche Hinweise:

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanungen berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden. Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt. Im Parallelverfahren erfolgt die 23. Änderung des FNPs, die jedoch einen kleineren Geltungsbereich aufweist. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.

### Plangebiet / Bestandssituation:

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet (B-Plan) bzw. der ca. 3,4 ha große Änderungsbereich (FNP) liegt am Südwestrand der engeren Ortslage des Ortsteils Hunteburg, unmittelbar nördlich des Bramscher Wegs (K 419) sowie unmittelbar südöstlich der Straße „An der Furth“.



Das Areal wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie tlw. als Grünland genutzt. Der Ostrand des Plangebietes ist bereits bebaut, überwiegend mit Wohngebäuden.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen festgelegt („weiße Fläche“). Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück (1993) empfiehlt für den weiteren Planungsraum die Rückführung von Acker in Grünland und die Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dargestellt.

Der neue LRP (Stand: 03/2023) benennt für das Plangebiet das Leitziel „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ und für Teilflächen innerhalb des Plangebietes die Zielkategorien „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ sowie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a).

Gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend zwei Altlastenstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG: 1) An der Furth 2, ALK-Nr. 459 013 181 5003 (Ab den späten 1960er Jahren wurden hier div. Gewerbebetriebe registriert, u.a. Speditionsbetrieb, Brennmaterialhandel, Autotransportgewerbe)

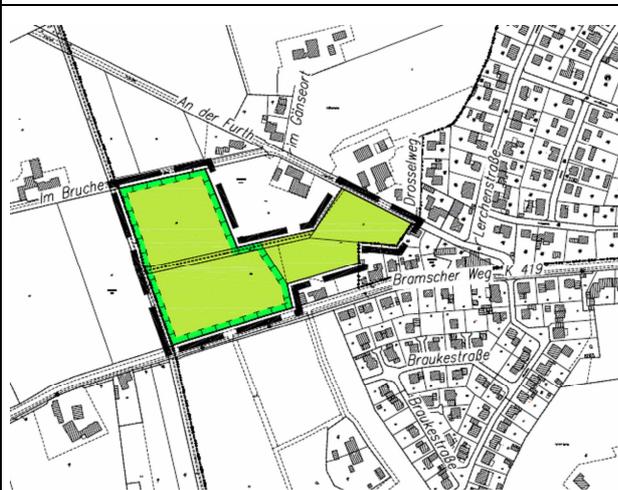
2) Bramscher Weg 6, ALK-Nr. 459 013 181 5011 (Fleischwarenfabriken seit 1948, keine weiteren Kenntnisse vorhanden)

Zu beiden Standorten wurden durch ein Fachbüro Historische Erkundungen (Ingenieurgesellschaft für Arbeits- und Umweltschutz - IGfAU, 22.11.2022) und anschließend in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde beim Landkreis Osnabrück eine Technische Ersterkundung (IGfAU, 16.03.2023) durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Technischen Ersterkundung ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Gefährdungen des Grundwassers oder mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Details sind den beigefügten Gutachten zu entnehmen.

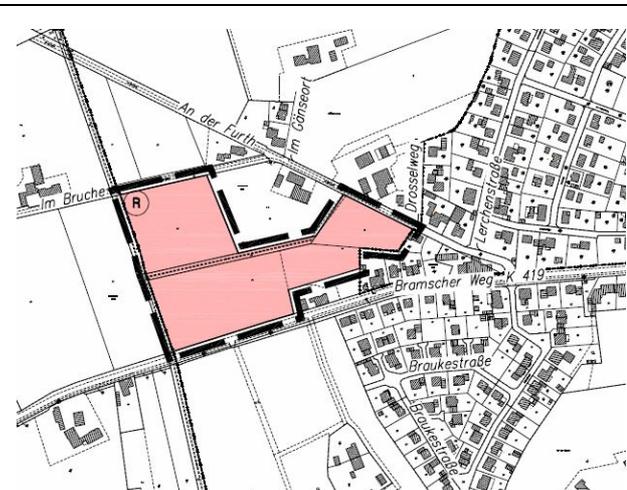
Der Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte (1994) trifft für das Plangebiet in der Karte Landschaftsentwicklung folgende Aussage: Erhaltung und Pflege des historischen Ortsrandes.

Im geltenden FNP der Gemeinde ist das Plangebiet tlw. als Fläche für die Landwirtschaft und tlw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Als Ziele für diese Maßnahmenfläche lassen sich aus dem Erläuterungsbereich zur FNP-Neuaufstellung 1994, Kapitel 3.3.4.3 „Handlungskonzept für das Hunteburger und Bohmter Sandgebiet“ u.a. ableiten: „Erhaltung der historischen Siedlungsstruktur“, „Vermeidung der übermäßigen Verdichtung“, „Erhöhung des Gehölzanteils in der Feldflur“, „Neuanlage von Obstwiesen“, „Anlage von Wege-randstreifen“, „Naturnahe Umgestaltung wenig naturnaher Gewässer“.

Da der vorliegende B-Plan in diesen Bereichen von den Vorgaben des FNP abweicht, erfolgt parallel die 23. Änderung des FNP mit der Darstellung von Wohnbauflächen und eines Regenwasserrückhaltebeckens (nur als Symbol).



Darstellung geltender FNP



Darstellung 23. Änderung FNP

**Planungsabsicht (siehe auch die anliegenden Plan-Vorentwürfe):**

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Damit erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA wird in 2 Bereiche (WA 1 u. WA 2) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen und Nutzungsdichten untergliedert werden. In beiden WA werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen in abweichender Bauweise (offene Bauweise mit Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m) zugelassen. Im WA1 sollen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 und maximal 6 Wohnungen entstehen.

Die Hauptschließung erfolgt von der Straße „An der Furth“ aus über eine neue 7,0 m breite innere Erschließungsstraße, die am Westrand des Plangebietes in die K 419 mündet. Ein Fuß- und Radweg optimiert die Vernetzung zur freien Landschaft, sichert die Zufahrt für Fahrzeuge der Gewässerunterhaltung und die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, insbesondere für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers.

Die Verkehrserschließung soll tlw. auch direkt vom Bramscher Weg (K 419) aus erfolgen. Im Rahmen der laufenden Vorabstimmung mit dem Fachdienst 9.2 „Kreisstraßen“ beim Landkreis Osnabrück soll die Möglichkeit zur Verschiebung der bisherigen Ortsdurchfahrt (OD) bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze sowie die Zulässigkeit der geplanten neuen Anbindung an die K 419 noch geklärt werden. Mit der gewünschten Verlegung der OD könnten künftig auf die 20 m-Bauverbotszone verzichtet und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden.

Zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sowie zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünnetzungen werden Naturschutzflächen ausgewiesen sowie Pflanzbindungen getroffen. Dabei sollen tlw. auch bestehende Bäume erhalten werden.

Die zunehmenden Klimaveränderungen zeigen sich vermehrt auch in Deutschland u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher auch eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

**Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, etc.). Dabei sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im vorliegenden Fall insbesondere mit Auswirkungen zu rechnen auf:

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z. B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen).

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden baulichen Nutzung sowie der vorhandenen Straßen sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch nur Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Bodenversiegelungen etc. kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Die von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll daher anteilig auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche sowie über den „Hunte-Pool“ erfolgen. Die Ausgleichsflächen sollen im weiteren Verfahren konkret benannt und dargestellt werden.

**Umweltprüfung und Umweltbericht:**

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dies soll in der vorliegenden Planung geschehen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen vor:

- Fachbeitrag Artenschutz (Büro Kohlbrecher & Korte Landschaftsentwicklung, 12/2020);
- Gutachten zur Bewertung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 13.12.2021);
- Schalltechnische Untersuchung (Büro Wenker & Gesing, 20.04.2021; wäre bei einer Verlegung der Ortsdurchfahrt an den Westrand des Plangebietes noch zu aktualisieren!);
- Baugrund- und Versickerungsgutachten (IGfAU, 08.03.2023);
- Technische Ersterkundung Altstandort „Bramscher Weg 6“ (IGfAU, 16.03.2023);
- Historische Erkundung Altstandort „Bramscher Weg 6“ (IGfAU, 22.11.2022);
- Historische Erkundung Altstandort „An der Furth 2“ (IGfAU, 22.11.2022).

Ferner sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (wird in den Umweltbericht integriert);
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 /Teilfortschreibung Energie 2013;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 1993;
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 2023;
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte;
- Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte (1994).