



**GEMEINDE
BOHMTE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 117
„Mühlensesch“**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Proj. Nr: 221327
Datum: 2023-06-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	5
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Bestandssituation	6
6	Innenentwicklung	7
7	Klimaschutz	7
8	Planungserfordernis/Städtebauliche Planungsziele	8
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
10	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
11	Erschließung	12
11.1	Verkehrliche Erschließung	12
11.2	Technische Erschließung	12
12	Immissionsschutz	14
13	Umweltbelange	15
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	15
13.2	Grünordnung	15
13.3	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	15
13.4	Artenschutz	16
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
14	Abschließende Erläuterungen	16
14.1	Altlasten	16
14.2	Denkmalschutz	16
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN:

- Umweltbericht (IPW vom Oktober 2022)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Landschaftsplanung Osnabrück – Volpers & Müttelein GbR August vom August 2021)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2023-06-13
Proj. Nr. 221327

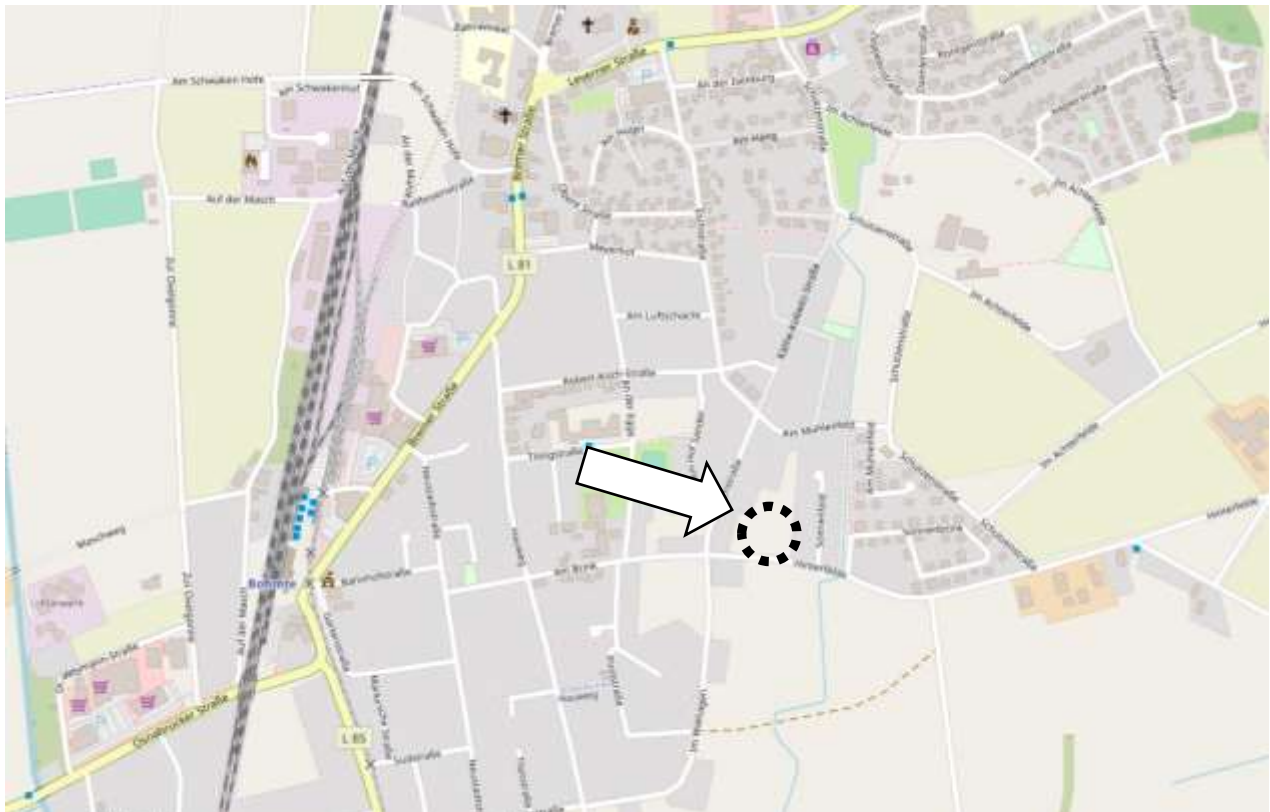
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Bohmte, umfasst eine Größe von ca. 1,24 ha und ist annähernd eben.

Planungsziel der Gemeinde Bohmte ist es, die überwiegend von den Baugebieten „Zwischen Brink und Mühlenfeld“ und „Sonnenfeld“ umschlossene landwirtschaftliche Fläche zur Wohnbauflächenentwicklung zu nutzen. In der Gemeinde Bohmte gibt es nach wie vor erheblichen Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig in einer Bürgerversammlung über die Planungen unterrichtet. Sechs Bürger*innen nahmen an der Veranstaltung teil und haben u.a. die Themen Traufhöhe/Gebäudehöhe, die Dimensionierung des Wendehammers, Versiegelung, Versickerung und Einfriedungen angesprochen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplannentwurfs wurden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats vom bis zum öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Von dieser Möglichkeit hat der „Verein für Umwelt- und Naturschutz Bohmte e.V.“ Gebrauch gemacht und sich zu grünordnerischen, umweltplanerischen und gestalterischen Festsetzungen/Vorschriften geäußert. Die angesprochenen Themen wurden im Einzelnen geprüft und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt. Aus den Anregungen/Bedenken haben sich jedoch keine inhaltlichen Änderungen ergeben. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung geäußert. Seitens des Landkreises wurden die Themen Flächenversiegelung und Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz angesprochen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend von Bebauung umschlossene Fläche, welche durch diese vorgeprägt ist. Durch die Überplanung dieser Fläche kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und der erhebliche Bedarf an Baugrundstücken gemindert werden. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, womit bereits der Grundsatz über die künftige Flächennutzung zum Ausdruck gebracht wird. Im Bebauungsplan ist überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Im WA-2 ist diese auf 0,3 begrenzt, um die Versiegelung zusätzlich einzudämmen. Außerdem sind im Bebauungsplan eine Reihe an Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz vorhanden. Dazu zählen beispielsweise folgende:

- Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen
- Pflanzung eines Laubbaums je 500 m² Grundstücksfläche
- Sichtschutzpflanzung entlang der Plangebietsgrenzen
- Grundstückseinfriedungen mit Laubgehölzhecken
- Verbot zur Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung
- Gestaltungsvorgaben zu Vorgärten

Weitergehende Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz werden von der Gemeinde Bohmte ausdrücklich begrüßt, sollen jedoch – wie bei vergleichbaren neueren Wohngebieten im Gemeindegebiet – aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht zwingend festgesetzt werden.

Auf Grundlage der Diskussion zu der Planung im Bauausschuss am 13.04.2023 wird die Begründung noch um folgende Punkte redaktionell ergänzt:

- Die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der geschlossenen Dämmvereinbarung sind, sofern möglich, im Gebiet der Gemeinde Bohmte umsetzen.
- In der Erschließungsplanung sind in Bezug auf die Beschaffenheit des Wendehammers Alternativen zur Wasserdurchlässigkeit des Fahrbahnbelages zu untersuchen.

Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 117 „Mühlensesch“ ergaben, hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 42 und umfasst das Flurstück 13/11 teilweise.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bohmte „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Diese Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde Bohmte aufgrund der besonders günstigen verkehrlichen Erschließung an der Bundesstraße 51 zuerkannt.

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt und befindet sich gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROPs in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband Wittlage und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück ist das Plangebiet aufgrund neuerer hydrogeologischer Gutachten nicht mehr Bestandteil des Trinkwassergewinnungsgebiets und stellt somit keine zusätzlichen Planungsrestriktionen dar.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich und nördlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Brink und Mühlensfeld“ an. Dieser setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen offenen, ein-

geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 107 „Sonnenfeld“ setzt ebenfalls überwiegend Allgemeine Wohngebiet fest. Zulässig sind ein- sowie zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Dachneigung ist auf mindestens 22° festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf 9,0 m begrenzt. Für die eingeschossigen Gebäude ist die Traufhöhe auf 4,0 m und für zweigeschossige Gebäude auf 6,0 m begrenzt.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Hinterfelde“, im Osten durch das Baugebiet „Sonnenfeld“ und im Norden und Westen durch das Baugebiet „Zwischen Brink und Mühlensch“ begrenzt. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Doppelhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend eben.



Luftbild und Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: LGLN)

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig von bebauten Flächen umschlossen. Durch die Überplanung der Fläche kann ein Lückenschluss zu den angrenzenden Wohngebieten geschaffen und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

7 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Aufstellung des Bebauungsplans eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solchen kleinflächigen Wohnsiedlungsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. Die Gemeinde Bohmte setzt hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. Die Sammelanlagen müssen insgesamt eine Größe von 2 m³ pro Wohneinheit, mindestens jedoch 3 m³ haben. Diese „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken.

Weiterhin tragen z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu einer Verschattung und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB unzulässig. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem

Gründe gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitest möglich zu vermeiden. Die Festsetzung trägt somit auch zum Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber Luftverunreinigung bei. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä., lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 NBauO die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

8 Planungserfordernis/Städtebauliche Planungsziele

In der Gemeinde Bohmte besteht nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend von Wohnbaugrundstücken umschlossen und eignet sich somit zum Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Zwischen Brink und Mühlensch“ und „Sonnenfeld“. Das Plangebiet weist eine gute Erreichbarkeit auf. Der Ortskern von Bohmte mit allen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist in nur weniger als einem Kilometer zu erreichen. Mit der Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung des Plangebiets getroffen worden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Bebauungs- und Erschließungsvorschlag erstellt (siehe nachstehende Abbildung). Dieser sieht Einzel- und Doppelhäuser mit vielfältigen Gebäudeformen vor. Zu den westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten zu erhalten, welche in der Regel eingeschossig bebaut sind. Weiterhin werden dadurch Nachbarschaftskonflikte weitgehend vermieden. Im inneren Plangebiet sowie zur Straße „Hinterfelde“ sollen auch zweigeschossige Gebäude sowie die

Erichtung von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden, um somit möglichst eine leichte Verdichtung zu erzielen und einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Das Gartengrundstück im Nordwesten des Plangebiets soll weiter bestehen bleiben.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen zum Teil andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären.

Das Gartengrundstück im Nordwesten des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO sowie teilweise den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. In Teilen des Plangebiets wird eine leicht höhere Ausnutzung im Gegensatz zu den angrenzenden Baugebieten zugelassen, um einen höheren Verdichtungsgrad und eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

Die Sockelausbildung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höhenlage der Gebäude) – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – auf ein moderates Maß begrenzt.

Wie oben bereits angeführt sollen sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Dabei grenzen die eingeschossigen Bereiche überwiegend an die bestehenden Baugebiete an. Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und sollen verhindern, dass Gebäude untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet. Auch Nachbarschaftskonflikte werden dadurch weitgehend vermieden. Um die Nutzung von Solarenergie explizit zu fördern, darf die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 9,50 m durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie), um bis zu 1,00 m überschritten werden. Kombinationslösungen von Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergienutzungen sind im Rahmen der Überschreitung zulässig.

Entsprechend der überwiegenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind im überwiegenden Teil des Baugebiets Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und die Struktur der vorhandenen Bebauung aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen innerhalb des geplanten Baugebiets fortzusetzen und um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je

Wohngebäude im WA-2 und WA-3 bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Um in Teilbereichen eine höhere Verdichtung und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zuzulassen, sind im WA-1 bei Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO). Dadurch soll gewährleistet werden, dass die offenen und durchgrünter Vorgärten maßgeblich den Straßenraum mitprägen und weitestgehend von Versiegelung freigehalten werden (siehe auch Kapitel 10 örtliche Bauvorschriften). Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sind Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, das Ortsbild im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzung zur Dachneigung erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der umliegenden Bestandsbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der umliegenden vorherrschenden Dachlandschaft sowie den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen mit mindestens 22° festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht (§ 5 Abs. 3 NBauO) in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Dachüberstände und Gesimse sowie vor die Außenwand tretende Gebäudeteile, wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachgauben, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Frontspieße sind ebenfalls von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Die Ausnahme dieser Anlagen von der Dachneigung erfolgt, da diese das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets nicht maßgeblich prägen. Pultdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, sind nicht zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße sind bei geneigten Dächern nur bis zu 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, um die Hauptdachflächen zu betonen. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand zum Ortsgang von Dachaufbauten und -einschnitten auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern nur unglasierte und/oder matt engobiierte rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen oder Metallelemente verwendet werden, um ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen und die Blendwirkung für den Flugverkehr vom südlich gelegenen Flugplatz Bohmte - Bad Essen zu minimieren. Der rote / rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegelfarbtönen ist in den an das geplante Baugebiet angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden und wird

allgemein als harmonisch empfunden. Daneben ist auch eine Dacheindeckung durch Metall sowie für Wintergärten durch Glas zulässig, um eine moderne Gestaltung zu ermöglichen.

Vorgärten in den WA-2 und WA-3 Gebieten sind gärtnerisch anzulegen. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrünung bleiben notwendige Zufahrten. Es ist ein (unüberdachter) PKW-Stellplatz von max. 12m² im Vorgartenbereich zulässig, sofern die Befestigung mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgt.

Grundstückseinfriedungen sind durch Hecken mit naturraumtypischen Laubgehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Einfriedungen in Vorgartenbereichen dürfen entlang der erschließenden Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Das Ziel der Gemeinde Bohmte ist es, durch diese Vorgaben das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und ein offenes und durchgrüntes Baugebiet zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 NBauO die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Hinterfelde“ erschlossen. Die innere Erschließung wird über die „Planstraße A“ sichergestellt, welche in einem Wendehammer mündet. In der Erschließungsplanung sind in Bezug auf die Beschaffenheit des Wendehammers Alternativen zur Wasserdurchlässigkeit des Fahrbahnbelages zu prüfen. Nördlich des Wendehammers sind, vor allem für die WA-1 Gebiete, zusätzliche Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen.

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts- und Wasserversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Anschlussmöglichkeit des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben. Das Leitungsnetz ist entsprechend auszubauen und zu erweitern. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden. Ein Anschlusspunkt des Plangebiets an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist in der Straße Hinterfelde gegeben.

Oberflächenentwässerung

Das für das Plangebiet erstellte Baugrundgutachten von OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Boden- und Grundwasserverhältnisse gemäß den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 138 weder die erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte noch die erforderlichen Grundwasserflurabstände (Sickerraum) einhalten. Eine fachgerechte Planung und Realisierung von Versickerungsanlagen ist somit nicht möglich. Grundlage für diese Einschätzung sind Baugrunduntersuchungen aus Dezember 2021.

Aus diesem Grund soll das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Straße „Hinterfelde“ eingeleitet werden. Von dort aus kann es ins Gewässer bzw. zum südlich des Plangebiets liegenden „Regenrückhaltebecken am Vorfluter Bohmte-Südost“ (hergestellt im Jahr 2000, Stauvolumen: 5.200 m³) weitergeleitet werden. Bei der Bemessung des südlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebeckens wurde das im nachstehenden Lageplan umgrenzte Einzugsgebiet 11b, in dem sich das Plangebiet befindet, bereits berücksichtigt. Dennoch ist zu empfehlen, die Oberflächenabflüsse von den versiegelnden Flächen auf den Grundstücken – soweit möglich ortsnahe zu versickern, z. B. auch durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung.



Lageplan Regenrückhaltebecken

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserversorgung sichergestellt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Abwasserentsorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Das Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern.

Grundwasserabsenkungen

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Osnabrück, zu beantragen ist.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann über die vorhandenen (und ins Plangebiet neu zu verlegenden) Wasserleitungen erfolgen. Ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, ist im Weiteren im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

12 Immissionsschutz

Schießlärm

Rund 350m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Schießstand des Schützenvereins Bohmte von 1892 e.V. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102 „Sonnenbrink“ sowie Nr. 107 „Sonnenfeld“ wurde bereits dargelegt, dass die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden. Durch die hier anstehende Planung wird kein näheres Heranrücken an den Schießstand des Schützenvereins ermöglicht. Daher sind keine unzulässigen Störungen seitens des Schießstands zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

13.2 Grünordnung

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den Baugrundstücken ein heimischer, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstückgröße anzupflanzen. Außerdem ist auf den Baugrundstücken entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Straße „Hinterfelde“ eine Hecke mit naturraumtypischen Laubgehölzen anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

13.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 7.439 Werteinheiten besteht, das an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Die Deckung des Kompensationsdefizits erfolgt über Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Dümmersanierung (Kompensationsflächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“). Grundlage ist die „Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers“ zwischen dem Landkreis Osnabrück, den Gemeinden Ostercappeln, Bohmte und Bad Essen sowie dem Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ vom 01.11.2013. Mit diesen Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Oberen Hunte soll sowohl den Ansprüchen des Gewässer- und Naturschutzes entsprochen werden, als auch Nährstoffeinträge in die Fließgewässer gesenkt werden, wodurch auch die Nährstoffeinträge in den Dümmer reduziert werden und so einer Eutrophierung dieses Flachsees entgegengewirkt werden kann. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen steht ausreichend Kompensationspotenzial zur Verfügung, um das aus der vorliegenden Planung resultierende ökologische Defizit nachzuweisen. Eine entsprechende vertragliche Regelung über die Ablösung des Kompensationsbedarfs ist zwischen der Gemeinde Bohmte und dem Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ abgeschlossen. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sollen, sofern möglich, im Gebiet der Gemeinde Bohmte umgesetzt werden.

13.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Osnabrück Volpers & Mütterlein eine Artenschutzpotenzialanalyse erarbeitet. Demnach werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorhabenbedingt nicht berührt. Aus Vorsorgegründen ist dennoch folgende Vermeidungsmaßnahme vorzusehen:

- *Mit den Bauarbeiten (auch Einrichtung der Baustelle, Baufeldräumung) sollte aus Vorsorgegründen nicht während der Brut- und Jungvogelzeit, also nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. Juli begonnen werden. Sollte während dieser Zeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, ist jedoch zuvor sicherzustellen, dass keine Vogelart mit dem Brutgeschäft begonnen hat.*

13.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bohmte in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Bohmte befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale vorhanden. Das in der Umgebung liegende Baudenkmal Haupthaus, Am Brink 18 wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 nicht in seiner Denkmaleigenschaft beeinträchtigt, da durch die bereits vorhandene Bebauung keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensesch“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-05-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensesch“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeisterin