

1 Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs.2 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken

Eingabe:

Rat der Gemeinde Bohmte:

Landkreis Osnabrück vom 22.02.2023:

Regional- und Bauleitplanung

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die vorbereitende Bauleitplanung.

Hinsichtlich dem Schutzgut „Plaggenesch“ ist unter Kapitel 2.3.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ des Umweltberichts zu entnehmen, die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Ich gehe davon aus, dass den Ansprüchen des Schutzgutes „Plaggeneschböden“ durch die frühzeitige Einbindung der Archäologie nachgekommen wird und so etwaige angetroffene Fundstellen prospektiert werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Planunterlagen (B-Plan, Begründung, Umweltbericht) wird auf die im Plangebiet bestehenden Plaggenesch-Böden hingewiesen. Bezüglich der hier u.a. zu berücksichtigenden archäologischen Belange ist bereits folgender Hinweis in den Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans enthalten:

„Das Plangebiet ist flächig mit Plaggene-schen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) be-deckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten uner-kannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreis-archäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu kön-nen. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegra-ben und dokumentiert werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdar-beiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfun-de (das können u.a. sein. Tongefäßscher-ben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbe-hörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück) unverzüg-

lich 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.“

Nach Ansicht der Gemeinde Bohmte werden damit die Belange der archäologischen Denkmalpflege in der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ erfolgen sollen. Hierdurch wird dem Grundsatz (Kapitel 3.1.2 Ziffer 05) des LROP nachgekommen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (vgl. S. 13). Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, was mit diesem Gebäudeensemble geschieht. Laut Planzeichnung und Begründung (vgl. S. 17) sind für diesen Bereich eine Stichstraße und eine Wendeanlage geplant. Die geplanten Straßenbaumaßnahmen überlagern sich mit Teilen des Gebäudebestandes. Ich bitte diesbezüglich dringend um Klarstellung, ob an dieser Stelle Abbruchmaßnahmen geplant sind.

Der Bereich der genannten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird mit der vorliegenden Bauleitplanung neu geordnet. Hierdurch sollen u.a. auch neue Wohngebäude ermöglicht werden. Gemäß des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes (siehe nachfolgenden Kartenausschnitt) würde hierfür ein Teilabriss des bisherigen Gebäudebestandes erforderlich.



Ein konkreter Zeitpunkt für die Erschließungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen steht jedoch bislang nicht fest. Eine zwin-

Im Umweltbericht ist der oben stehende Bestand zudem als „Landwirtschaftliche Produktionsanlage“ gekennzeichnet. Ich gehe davon aus, dass der Bestand entweder abgebrochen oder zu Wohnzwecken umgenutzt wird, damit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauN-VO gefolgt werden kann.

Den Ausführungen des Fachbeitrages Schallschutz kann gefolgt werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Heidegrund“ der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.

Das nördlich gegenüber vom Planungsgebiet liegende Baudenkmalensemble Ehemalige Hofanlage, Am Fischteich 1, wird von den Planungen nicht in seiner Baudenkmal-eigenschaft beeinträchtigt.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreis Osnabrück bestehen gegen Planaufstellung und -änderung folgende Bedenken:

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggene-schen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekante archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen-

gende Verpflichtung zur Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans besteht für die Altgebäude nicht. Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Ferner gilt für die bestehenden Gebäude der Bestandschutz.

Die ehemalige landwirtschaftlich Hofstelle wird in der landespflegerischen Biotoptypenkartierung gemäß des Kartierschlusses für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) als Landwirtschaftliche Produktionsanlage (Hausgarten mit Großbäumen (ODP(PHG))). Eine konkrete Bewirtschaftungsweise wird durch diese durch den Kartierschlüssel vorgegebene Nomenklatur jedoch nicht erfasst. Auf der Hofstelle erfolgt tatsächlich keine landwirtschaftliche Produktion mehr, so dass die hier geplante Wohnbauentwicklung erfolgen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Planunterlagen (B-Plan, Begründung, Umweltbericht) wird auf die im Plangebiet bestehenden Plaggene-schen-Böden hingewiesen. Bezüglich der hier u.a. zu berücksichtigenden archäologischen Belange ist bereits folgender Hinweis in den Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans enthalten:

„Das Plangebiet ist flächig mit Plaggene-schen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder

und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in den nachrichtlichen Übernahmen auf der Planzeichnung zur FNP-Änderung hingewiesen. Die Formulierungen sind in den B-Plan zu übernehmen.

-4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie 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 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.“

Nach Ansicht der Gemeinde Bohmte werden damit die Belange der archäologischen Denkmalpflege in der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 115 „Im Heidegrund“ weiterhin z.T. Bedenken, die abschließende Abwägung obliegt allerdings der Gemeinde. Diese hat in dem vorliegenden Umweltbericht vom 21.11.2022 in Kap. 2.2.2.1 Seite 38 ff. die Abwägung zu den Geruchsmissionen in dem geplanten Gebiet getroffen.

Die immissionsschutztechnische Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gilt weiterhin.

Die weiter aufrechterhaltenen Bedenken des Eingebers bezüglich der im Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beleibt diesbezüglich jedoch bei ihrer Abwägung wie sie in Kapitel 2.2.2.1 des Umweltberichts dargelegt wurde.

Die Stellungnahme zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz aus der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 06.05.2022 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

**Landkreis Osnabrück, Stellungnahme
zum Landwirtschaftlicher Immissions-
schutz, vom 06.05.2022:**

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissions-schutzes bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 115 „Im Heidegrund“ z. T. Bedenken, die abschließende Abwägung obliegt allerdings der Gemeinde.

Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung TA Luft (2021) für Wohngebiete der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden als allgemein zulässig. Das bereits beigefügte Immissionsschutzgutachten der LWK Niedersachsen vom 02.12.2021 weist für Teile des südöstlichen Plangebietes Immissionswerte von über 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten – bis 11 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten – aus. Natürlich handelt es sich bei diesen Werten um Orientierungswerte, von denen mit Begründung abgewichen werden kann. Erläuterungen zur Abwägung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen können m.E. nur für Einzelfälle und nicht bei der grundsätzlichen Aufstellung von neuen Bebauungsplänen bzw. bei der Änderung von Flächennutzungsplänen angewendet werden.

Dementsprechend wird empfohlen, die Änderungsbereiche so anzupassen, dass die Geruchsbelastung im Sinne der TA Luft (2021) 10 % der Jahresstunden in geplanten Wohngebietsbereichen nicht überschreitet. Durch solch eine Festlegung kann sichergestellt werden, dass das Ziel der späteren Satzung auch tatsächlich erreicht werden kann, d.h. die Errichtung von Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan wurde zur Beurteilung der Auswirkungen durch Gerüche infolge landwirtschaftlicher Tierhaltung ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden Ausbreitungsberechnungen unter Anwendung des Ausbreitungsmodells AUSTAL3.1.2 durchgeführt, in die obligatorisch alle Geruchsemittenten einzubeziehen sind, deren Standorte nicht mehr als 600 Meter von den Plangebietsgrenzen entfernt sind. Auch außerhalb dieses Entfernungsbereiches befindliche Geruchsemittenten sind in die Ermittlung der Gesamtbelastung einzubeziehen, sofern sie per se in dem Plangebiet bewertete Geruchsstundenhäufigkeiten verursachen, welche den gerundeten Wert von 2 % der Jahresstunden überschreiten. Dieses Auswahlverfahren stellt eine praktikable Konventionslösung dar, die es ermöglicht, in einem durch eine Vielzahl an geruchsemittierenden Anlagen geprägten Gebiet diejenigen Geruchsemittenten zu selektieren, die einen erheblichen Einfluss auf das Geruchsimmissionsgeschehen in dem Beurteilungsgebiet ausüben und deshalb in die Ausbreitungsberechnung zur Ermittlung der relevanten Gesamtbelastung einzubeziehen sind (GIRL-Expertengremium, 2017).

Die Anwendung des Verfahrens ergab im vorliegenden Fall, dass vier Tierhaltungsanlagen - die Standorte weisen ausnahmslos Abstände von nicht mehr als 600 Metern gegenüber den Plangebietsgrenzen auf – bei der Ermittlung der relevanten Gesamtbelastung in dem Plangebiet zu berücksichtigen waren (s. a. Anlage I).

Die im Hinblick auf die Aufgabenstellung des Gutachtens maßgeblichen Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung sind in den Anlagen IV A bis IV B dargestellt. Die für die

Plangebietsfläche ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten liegen demnach weitgehend in einem Bereich von 5 bis 10 % der Jahresstunden, der den in Wohngebieten nach Anhang 7 der TA Luft einzuhaltenden Immissionswert (=10%ige bewertete Jahresgeruchsstundenhäufigkeit) nicht überschreitet. Ausgenommen hiervon ist ein rund 0,14 ha großer Abschnitt im Südosten der Plangebietsfläche. Hier liegen die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten bei rund 11 % der Jahresstunden und überschreiten damit (in geringem Maße) den einzuhaltenden Immissionswert. Aus den Ergebnissen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu folgern, dass die in Anhang 7, Nr. 3.1 der TA Luft normierten Anforderungen des Geruchsimmissionsschutzes in dem geplanten Wohngebiet weitgehend eingehalten werden. In dem Abschnitt der Plangebietsfläche, in welchem der Immissionswert (in geringem Maße) überschritten wird, muss ggf. nach Nr. 5, Anhang 7 der TA Luft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geklärt werden, ob hier die Anforderungen des Immissionsschutzes ebenfalls noch eingehalten werden. Hierzu bedarf es ggf. einer verwaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung, die jedoch nicht Aufgabe und Inhalt dieses Fachgutachtens ist.“¹

Aus den vorstehend wiedergegebenen Ergebnissen des Geruchsgutachtens wird deutlich dass der für WA empfohlene Immissionswert der TA Luft von 0,10 nur in einem sehr kleinen Teilbereich und hier lediglich bis zu einem Wert von 0,11 überschritten wird. Die Gemeinde Bohmte ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der den Ort prägenden Landwirtschaft, im geplanten WA Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden (entspricht einem Wert von 0,15) noch tolerierbar wären. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelagen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Immissionsschutzgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 ‚Im Heidegrund‘ der Gemeinde Bohmte“, Osnabrück, 02.12.2021, Kapitel 4, 17

erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.“

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Hinsichtlich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung stellt das BVerwG in einem Urteil fest, dass bei einer Geruchstundenhäufigkeit von 34,7 % (entspricht einem Wert von 0,347 nach GIRL) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten ist (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absätze 13 u. 14).

Die in einem sehr kleinen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen (bis zu einem Wert von 0,11) werden daher wie vorstehend dargelegt und begründet, von der Gemeinde als insgesamt nicht erheblich eingestuft. Die Gemeinde sieht sich hinsichtlich dieser Abwägung u.a. auch im Einklang mit dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 bezüglich der Bildung von Zwischenwerten.²

Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Gerüchen werden nicht erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis 1:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sollen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

² Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Expertengremium Geruchsimmissions-Richtlinie: „Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“, Stand 08.02.2022, zu Kapitel 3.1, Tabelle 1

Hinweis 2:

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs für Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports, sowie weiteren **befestigten** Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sowie dem Trend hin zu befestigten Vorgärten, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden, die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke durch **konkrete Festsetzungen** im Bebauungsplan, einzudämmen.

Hintergrund ist der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

Im B-Plan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf 25 % beschränkt. Diese zulässige Überschreitung wird zudem abhängig gemacht von „ökologischen Bauweisen“ (wasserdurchlässigen Stellplatz- und Wegebefestigungen).

Empfohlen wird ferner, dass, soweit möglich und bautechnisch sinnvoll, grundsätzlich wasserdurchlässige Bauweisen für Stellplätze etc. vorgesehen werden.

Die Waldfläche, ein Graben und eine Feldhecke werden erhalten und von einer Bebauung ausgenommen.

Zudem erfolgt eine flächenschonende Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofanlage.

Durch eine örtliche Bauvorschrift werden ferner naturferne Schottergärten ausgeschlossen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen).

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie aus waldbehördlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Eingriff Gehölzbestand

Gehölze entlang der Planfläche sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Die Liste der heimischen Gehölze ist in die textliche Festsetzung einzufügen.

Innerhalb des Plangebietes werden u.a. Einzelbäume sowie auch eine bestehende Feldhecke zur Erhaltung festgesetzt. Ferner enthält der B-Plan auch einen Hinweis auf die Sicherung von Gehölzen gem. DIN 18920 im Rahmen von Baumaßnahmen. Gehölze, die nicht erhalten werden können werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung berücksichtigt.

Die Übernahme der im Umweltbericht enthaltenen Gehölzlisten würde den B-Plan

unnötig mit Texten überfrachten. Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 vorgeschrieben, dass bei den festgesetzten Gehölzpflanzungen Gehölze der Gehölzlisten in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes (dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung) zu verwenden sind. Damit ist die Festsetzung hinreichend genau bestimmt.

Von einer Aufnahme der Listen in die Festsetzungen des B-Plans wird weiterhin abgesehen.

Artenschutz

Bei der Abarbeitung der Verbotstatbestände wird davon ausgegangen, dass die Gebäude inklusiv Bäume der Hofstelle bestehen bleiben. Der Plan zeigt allerdings eine andere Planung. Da sämtliche Vogel- und Fledermausarten diese als Nahrungs- und Lebensraum nutzen, ist mit der UNB abzuklären, was mit den Gebäuden passiert.

Der Bereich der genannten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird mit der vorliegenden Bauleitplanung neu geordnet. Hierdurch sollen u.a. auch neue Wohngebäude ermöglicht werden. Gemäß des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes (siehe nachfolgenden Kartenausschnitt) würde hierfür ein Teilabriss des bisherigen Gebäudebestandes erforderlich.



Sollten die Gebäude geändert oder abgerissen werden, sind weitere CEF-Maßnahmen notwendig, um nicht gegen § 44 BNatSchG zu verstoßen.

Ein konkreter Zeitpunkt für die Erschließungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen steht jedoch bislang nicht fest. Eine zwingende Verpflichtung zur Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans besteht für die Altgebäude nicht. Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Ferner gilt für die bestehenden Gebäude der Bestandschutz.

Da die Festsetzungen des B-Plans den Abriss der Bestandsgebäude nicht verhindern sondern ermöglichen, wurde die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich weiterer CEF-Maßnahmen aufgegriffen.

In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter (Büro Kohlbrecher & Korte), der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Meißner) und dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann werden auf Basis der artenschutzfachlichen Bestandssituation in und an den Bestandsgebäuden der ehemaligen Hofanlage folgende zusätzliche artenschutzfachliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen (neue textliche Festsetzung Nr. 9.9):

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung weiterer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- a) *Bestehende Gebäude könnten Fledermäusen oder anderen geschützten Tierarten grundsätzlich als Quartier dienen. Werden Bestandsgebäude erheblich verändert, ausgebaut oder abgerissen, kann dementsprechend eine Tötung von einzelnen Individuen und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Gebäude vor geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen rechtzeitig auf Besatz durch Fledermäuse oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen und die Gefahren durch Tötung oder Verletzung bzw. der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zu bewerten. Bei gegebener Tötungs- oder Verletzungsgefahr, zu erwartenden erheblichen Störungen oder bei einem zu erwartenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angemessene Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen vorzusehen.*
- b) *Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Fledermäusen beim Ausbau bzw. Abriss von Gebäuden der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2“ sind vor Beginn der jeweiligen Bau- bzw. Abrissmaßnahme als CEF-Maßnahmen für Fledermäuse je Gebäude zehn Fledermausflachkästen (Fledermausspaltenquartiere oder Universalquartiere) sowie zwei Ganzjahresquartiere (Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhlen geeignet als Sommer- und Winterquartiere) im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort aufzuhängen. Die Montage ist an Bäumen oder Gebäuden möglich.*
- c) *Auf dem Gelände der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2“ würde beim Abriss oder Ausbau des Nebengebäudes mit Remise ein Brutplatz des Grauschnäppers zerstört. Als CEF-Maß-*

- nahme sind für den Grauschnäpper vor dem Eingriff vier Ersatznisthilfen (halboffen) im räumlichen Zusammenhang an geeigneten Gebäuden oder Bäumen anzubringen.*
- d) Für die Gebäude der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2“ sind, rechtzeitig vor einem Abriss oder Umbau, ergänzende Untersuchungen mittels Ultraschalltechnik erforderlich, um so auch ggf. Vorkommen bisher nicht erfasster Vogel- und Fledermausarten feststellen zu können. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse könnten weitere Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden.*
- e) Der Waldbestand westlich der ehemaligen Hofstelle „Am Fischteich 2“ ist dauerhaft als naturnaher Laubwald zu erhalten. Quartierbäume von Fledermäusen sowie Horst- und Höhlenbäume sind dauerhaft zu markieren, aus der Nutzung zu nehmen und zu erhalten. Die forstliche Nutzung ist auf die Entnahme von Einzelstämmen und kleinflächige Gruppenfällungen bis ca. 20 m Durchmesser zu beschränken, um die wesentlichen Habitatstrukturen langfristig beibehalten zu können. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr sind von den Nutzungsbeschränkungen und Entnahmevorgaben ausgenommen.*
- f) Die Maßnahmen a) bis e) sind durch artenschutzfachlich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Die Maßnahmen b) und c) sind jährlich auf ihre Funktion hin zu kontrollieren.*

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen werden hinreichende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher artenschutzfachlicher Auswirkungen im Zusammenhang mit künftigen Abrissen und Umbauten der bestehenden Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle getroffen.

Weitere oder modifizierte Maßnahmen können sich ggf., je nach konkreter Faktenlage zum Zeitpunkt des tatsächlichen Abrisses/Umbaus der Altgebäude, ergeben und sind dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.

Die CEF-Maßnahmen sind unmittelbar durchzuführen. Die Besetzung der Ersatzreiviere muss gewährleistet sein, bevor die Baumaßnahmen erfolgen.

Als CEF-Maßnahmen werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen benannt. Diese sind grundsätzlich rechtzeitig vor den Eingriffen durchzuführen und von fachkundigen Personen auszuführen. Dies soll auch vorliegend so geschehen.

CEF-Stare: in der textlichen Festsetzung sind Ort und Zeitpunkt zur Anbringung der Kästen zu nennen. Es sind mindestens 4 mal 2 Kästen anzubringen.

CEF-Fledermäuse: Welche Fledermausflachkästen angebracht werden, ist in der textlichen Festsetzung genau zu nennen. Hier gibt es je nach Art und Jahreszeit verschiedene Bedürfnisse. Das Aufhängen von Kästen ist durch oder mit Beratung eines /-r Fachmanns/-frau durchzuführen. Zudem sind zu fällende Bäume vorher auf Höhlen und Fledermäuse zu kontrollieren (Hinweis auf 9.8).

Laut Gutachten zeigen sich die Waldfläche, die Hofffläche mit ihren Bäumen und die straßenbegleitenden Gehölzbestände als Fledermaus Jagdgebiete. Daher spielt die Hofffläche eine bedeutende Rolle. Aufgrund der vorkommenden Fledermäuse ist zu klären, ob die Hofgebäude bestehen bleiben. Es ist mit der UNB abzustimmen, ob hier in den Gebäuden zusätzliche Erfassungen notwendig werden.
Aus Sicht der UNB sind weitere CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reduzierung der Neuversiegelung

Das Ziel des Gesetzgebers in Gestalt des § 1 (5) BNatSchG ist, dass eine erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich hat.

Darüber hinaus hat der Niedersächsische Gesetzgeber im Rahmen des sog. „Niedersächsischen Weges“ das Thema „Reduktion von Flächeninanspruchnahme“ als politisches und gesellschaftliches Ziel erhoben. In § 1 a NNatSchG ist nunmehr verankert, dass bis zum Jahr 2030 die Flächenversiegelung in Niedersachsen auf unter 3 ha pro Tag reduziert werden soll. Diese Zahl ist zwar nicht auf die kommunale Ebene heruntergebrochen, aber in ihr drückt sich das o. g. Ziel nach einer deutlichen Reduktion der Flächenversiegelung aus.

Der weitere Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist hier kritisch zu werten, wel-

Im Rahmen der Bauleitplanung kann und soll nicht jedes Detail von geplanten Maßnahmen abschließend festgesetzt werden. Im Zuge der nachfolgenden Realisierungsphase sind, wie bereits ausgeführt, die erforderlichen CEF-Maßnahmen rechtzeitig von baulichen Eingriffen oder sonstigen relevanten baubedingten Störungen von fachkundigem Personal durchzuführen. Genaue Angaben zu Zeitpunkt, Örtlichkeit und Typ der Nistkästen sollen im Rahmen der Umsetzungsphase mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Zur Vermeidung von Überregulierungen wird von diesbezüglichen Festsetzung im B-Plan abgesehen.

Zu den sonstigen Hinweisen wird auf die vorstehende Abwägung und die darin aufgeführten geplanten zusätzlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verwiesen.

Die Zielvorgaben gem. § 1 Abs. 5 BNatSchG sind der Gemeinde bekannt.

Die Nachhaltigkeitsziele des sogenannten „Niedersächsischen Wegs“ sind der Gemeinde ebenfalls bekannt. Der Landkreis verweist hier offensichtlich insbesondere auf Ziel Nr. 14 des Eckpunktepapiers zum „Niedersächsischen Weg“. Danach soll die Neuversiegelung von Flächen in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 auf unter drei Hektar pro Tag und in den Folgejahren weiter auf Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 reduziert werden.

Diese Zielsetzung findet sich mittlerweile auch in dem neuen § 1a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) wieder.
Aus den vorstehend genannten Zielsetzun-

cher unweigerlich auch zu einem Verlust regionaltypischer Kulturlandschaft mitsamt der typischen Tier- und Pflanzenarten führt. Auch die Vorschriften zum Umweltschutz gem. BauGB beinhalten das klare Ziel, dass Flächen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

gen zur Begrenzung bzw. zum Verzicht auf Neuversiegelungen lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die Kommunen in Niedersachsen sich städtebaulich nicht mehr entwickeln dürfen. Raumordnerische Ziele, die für die jeweilige Kommune verbindliche maximale Neuversiegelungskontingente bestimmen liegen bislang auch nicht vor. Dementsprechend geht die Gemeinde Bohmte davon aus, dass sie weiterhin Handlungsfähig ist im Sinne des Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG:

„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“

Die aus Artikel 28 GG abgeleitete kommunale Planungshoheit nutzt die Gemeinde Bohmte auch bei der vorliegenden Bauleitplanung verantwortungsvoll und im Rahmen der Gesetze.

Die Gemeinde Bohmte hat die Aufstellung des vorliegenden B-Plans beschlossen, um den Wohnstandort Bohmte zu sichern und zu entwickeln. Zur Deckung des kurzfristigen Wohnbedarfes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und entsprechenden Wohngebieten dringend erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Zum Plangebiet hat die vertiefende städtebauliche Analyse folgendes ergeben:

- Das Plangebiet wird im geltenden FNP bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die angrenzenden bestehenden Wohngebiete im zu ergänzen und abzurunden und weitere dringend benötigte Wohngrundstücke bereitstellen zu können.
- Das Areal kann von den angrenzenden Gemeindestraßen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsauswei-

sungen.

- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Bohmte keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen derzeit keine geeignetere Alternative dar. Im Ortskern gibt es keine nennenswerten Wohnungsleerstände.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung erforderlich und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB auch abgewogen ist.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Bohmte generell neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfs ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftiger-

Es ist somit verstärkt zu prüfen, ob der Versiegelungsgrad reduziert werden kann.

Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die unter Punkt 4.9 „Brandschutz, Not- und Rettungswege“ genannten Maßnahmen mit dem vorbeugen-

weise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für WA empfohlenen Orientierungswerte eingehalten. Im B-Plan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf 25 % beschränkt. Diese zulässige Überschreitung wird zudem abhängig gemacht von „ökologischen Bauweisen“ (wasserdurchlässigen Stellplatz- und Wegebefestigungen).

Empfohlen wird ferner, dass, soweit möglich und bautechnisch sinnvoll, grundsätzlich wasserdurchlässige Bauweisen für Stellplätze etc. vorgesehen werden.

Die Waldfläche, ein Graben und eine Feldhecke werden erhalten und von einer Bebauung ausgenommen.

Zudem erfolgt eine flächenschonende Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofanlage.

Durch eine örtliche Bauvorschrift werden ferner naturferne Schottergärten ausgeschlossen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen).

Hierzu wird auf die vorstehende Abwägung zur Eingabe Artenschutz und die darin aufgeführten geplanten zusätzlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht. Die Hinweise in Kapitel 4.9 „Brandschutz,

den Brandschutz des Landkreises Osnabrück und dem Ortsbrandmeister der Feuerwehr Bohmte rechtzeitig abgesprochen und dann ausgeführt werden.

Not- und Rettungswege“ sollen grundsätzlich auch in der dem B-Plan nachfolgenden Erschließungsphase beachtet werden.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich, der Abfallwirtschaft sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 20.02.2023:

Boden

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mecha-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die für den Bodenschutz relevanten Rechtsnormen (u.a. § 202 BauGB) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) beachtet werden.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dazu nicht.

nischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude die Erdfallgefährdungskategorie 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Weiterführende Informationen unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verlie-

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 1 bis 2 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde bestehen innerhalb des Plangebietes keine Erlaubnisse oder Bergwerkseigentum gem. BBergG und auch keine Salzabbaugerech-

hen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bezirksstelle Osnabrück, vom 16.02.2023:**

Landwirtschaft

Wie dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten zu entnehmen ist, befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des überplanten Bereiches, die jeweils über eine immissionsschutzrechtlich relevante Tierhaltung verfügen. Entsprechend hoch sind die Geruchsbelastungen, die im südöstlichen Bereich der geplanten Wohnbauflächen mit 1 % den zulässigen Immissionswert der TA-Luft überschreiten. Wenngleich die Entwicklungsmöglichkeiten der genannten Betriebe durch die Planung nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt werden, so ergeben sich doch deutliche Konfliktpotentiale, die aus der räumlichen Nähe von Nutztierhaltung und Wohnnutzung resultieren.

tigkeiten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan wurde zur Beurteilung der Auswirkungen durch Gerüche infolge landwirtschaftlicher Tierhaltung ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden Ausbreitungsberechnungen unter Anwendung des Ausbreitungsmodells AUSTAL3.1.2 durchgeführt, in die obligatorisch alle Geruchsemittenten einzubeziehen sind, deren Standorte nicht mehr als 600 Meter von den Plangebietsgrenzen entfernt sind. Auch außerhalb dieses Entfernungsbereiches befindliche Geruchsemittenten sind in die Ermittlung der Gesamtbelastung einzubeziehen, sofern sie per se in dem Plan-

gebiet bewertete Geruchsstundenhäufigkeiten verursachen, welche den gerundeten Wert von 2 % der Jahresstunden überschreiten. Dieses Auswahlverfahren stellt eine praktikable Konventionslösung dar, die es ermöglicht, in einem durch eine Vielzahl an geruchsemittierenden Anlagen geprägten Gebiet diejenigen Geruchsemittenten zu selektieren, die einen erheblichen Einfluss auf das Geruchsimmissionsgeschehen in dem Beurteilungsgebiet ausüben und deshalb in die Ausbreitungsberechnung zur Ermittlung der relevanten Gesamtbelastung einzubeziehen sind (GIRL- Expertengremium, 2017).

Die Anwendung des Verfahrens ergab im vorliegenden Fall, dass vier Tierhaltungsanlagen - die Standorte weisen ausnahmslos Abstände von nicht mehr als 600 Metern gegenüber den Plangebietsgrenzen auf – bei der Ermittlung der relevanten Gesamtbelastung in dem Plangebiet zu berücksichtigen waren (s. a. Anlage I).

Die im Hinblick auf die Aufgabenstellung des Gutachtens maßgeblichen Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung sind in den Anlagen IV A bis IV B dargestellt. Die für die Plangebietsfläche ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten liegen demnach weitgehend in einem Bereich von 5 bis 10 % der Jahresstunden, der den in Wohngebieten nach Anhang 7 der TA Luft einzuhaltenden Immissionswert (=10%ige bewertete Jahresgeruchsstundenhäufigkeit) nicht überschreitet. Ausgenommen hiervon ist ein rund 0,14 ha großer Abschnitt im Südosten der Plangebietsfläche. Hier liegen die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten bei rund 11 % der Jahresstunden und überschreiten damit (in geringem Maße) den einzuhaltenden Immissionswert. Aus den Ergebnissen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu folgern, dass die in Anhang 7, Nr. 3.1 der TA Luft normierten Anforderungen des Geruchsimmissionsschutzes in dem geplanten Wohngebiet weitgehend eingehalten werden. In dem Abschnitt der Plangebietsfläche, in welchem der Immissionswert (in geringem Maße) überschritten wird, muss ggf. nach Nr. 5, Anhang 7 der TA Luft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geklärt werden, ob hier die Anforderungen des Immissionsschutzes ebenfalls noch eingehalten werden. Hierzu bedarf es ggf. einer verwaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung, die jedoch nicht Aufgabe

und Inhalt dieses Fachgutachtens ist.“³

Aus den vorstehend wiedergegebenen Ergebnissen des Geruchsgutachtens wird deutlich dass der für WA empfohlene Immissionswert der TA Luft von 0,10 nur in einem sehr kleinen Teilbereich und hier lediglich bis zu einem Wert von 0,11 überschritten wird. Die Gemeinde Bohmte ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der den Ort prägenden Landwirtschaft, im geplanten WA Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden (entspricht einem Wert von 0,15) noch tolerierbar wären. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.“

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Hinsichtlich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung stellt das BVerwG in einem Urteil fest, dass bei einer Geruchstundenhäufigkeit von 34,7 % (entspricht einem Wert von 0,347 nach GIRL) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten ist (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absätze 13 u. 14).

Die in einem sehr kleinen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Ge-

³ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Immissionsschutzgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 ‚Im Heidegrund‘ der Gemeinde Bohmte“, Osnabrück, 02.12.2021, Kapitel 4, 17

ruchsimmissionen (bis zu einem Wert von 0,11) werden daher wie vorstehend dargelegt und begründet, von der Gemeinde als insgesamt nicht erheblich eingestuft. Die Gemeinde sieht sich hinsichtlich dieser Abwägung u.a. auch im Einklang mit dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 bezüglich der Bildung von Zwischenwerten.⁴

Erhebliche Entwicklungseinschränkungen ergeben sich für die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes nicht. Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Gerüchen werden nicht erforderlich.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem ländlich geprägten Raum befindet, 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.

Die im Umfeld des Plangebietes im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft temporär auftretenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsübliche Vorbelastung des ländlichen Raumes hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im B-Plan enthalten.

Forstwirtschaft

Bauliche Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Wald einhalten. Sollte dies aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die Belange des Waldes und der Waldbesitzer angemessen zu berücksichtigen. Jedoch soll in geplanten Baugebieten ebenfalls eine angemessene Bebauung ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Gemeinde gibt es in Niedersachsen keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Wald, so dass konkrete Abstände nicht gefordert werden können.

Dennoch sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im künftigen Baugebiet in die Abwägung einzustellen. Zu untersuchen ist u.a. die Brandgefahr für die Gebäude ausgehend vom Wald und umgekehrt sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit dem Thema Baumwurfgefahr befasst mit dem Tenor, dass das Risiko für einen

⁴ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Expertengremium Geruchsimmissions-Richtlinie: „Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“, Stand 08.02.2022, zu Kapitel 3.1, Tabelle 1

Baumwurf nicht in höherem Maße wahrscheinlich ist als bei einem etwa auf dem Baugrundstück singulär oder in Gruppen stehenden Baumes (siehe u.a. BVerwG, Beschl. v. 18.06.1997, Az.: 4 B 238/96, OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 26.09.1996 - 1 A 2331/95).

Das Niedersächsische Nachbarschaftsschutzgesetz sieht z. B. bei Bäumen über 15 m bzw. bei Wäldern mit Gehölzen über 4 m Höhe einen Grenzabstand von 8 m vor.

Da es sich um einen insgesamt eher feuchten Standort handelt, ist auch die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Gemeinde als gering einzustufen. Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumarten sowie der Windrichtung sieht die Gemeinde keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie im B-Plan vorgesehen, ein Baugrenzabstand von mindestens 25 m zum Waldrand eingehalten wird.

Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“, Bohmte vom 20.02.2023:

Ich verweise vollinhaltlich auf meine Stellungnahme vom 03.05.2022, die ich im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben habe.

Die Stellungnahme vom 03.05.2022 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ hat gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Heidegrund“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ vom 03.05.2022:

Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ Stellung wie folgt:

1. Am Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Heidegrund“ verläuft das Gewässer III. Ordnung Nr. 636 der Beitragsabteilung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bohmte-Ost. Das Gewässer (Gemarkung Bohmte, Flur 32, Flurstück 46) steht im Grundeigentum und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 „Obere Hunte“.

- | | |
|--|--|
| 2. Am Südrand des Gewässers ist ein 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der als Räumstreifen genutzt werden kann, grundsätzlich ist hier aber auch eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung von der Straßenfläche „Am Fischteich“ möglich. | Im B-Plan wurde entlang des Gewässers ein 5 m breiter Rand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen dargestellt. |
| 3. Die Mitgliedschaft im Unterhaltungsverband und auch die Beitragspflicht für die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung ruht auf den Grundstücken und bleibt auch nach der Aufteilung in Baugrundstücke bestehen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 4. Für die durchzuführenden Kompensationen empfehle ich unter Verweis auf die am 1. November 2013 abgeschlossene „Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landschaftspflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers „Maßnahmen gemeinsam und in Gewässernähe durchzuführen.“ | Die Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Defizits in Höhe von 24.701 Werteinheiten sollen im Flächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ des UHV 70 durchgeführt werden. Eine Vereinbarung zur Übernahme der Kompensationsverpflichtungen soll rechtzeitig zwischen dem UHV 70 und der Gemeinde Bohmte geschlossen werden. |

Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ hat gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplans und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Heidegrund“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 17.02.2023:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren

Im Vorfeld geplanter Umlegungen oder Baufeldfreimachungen sollen rechtzeitig Abstimmungen mit den betroffenen Versorgungsträgern erfolgen.

Auftrag an TDRC-
N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung
und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie
die notwendigen Arbeiten durchführen zu
können.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich
diesbezüglich für die vorliegenden Bauleit-
planung jedoch nicht.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass
uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanie-
rungsmaßnahmen) die durch den Ersatz
oder die Verlegung unserer Telekommuni-
kationsanlagen entstehenden Kosten nach
§ 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland
GmbH, Hannover vom 17.02.2023:**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone
nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.
Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend
Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei
Interesse setzen Sie sich bitte mit dem
Team Neubaugebiete in Verbindung.
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland
GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Die Vodafone GmbH soll rechtzeitig zusam-
men mit den anderen Versorgungsträgern
zur Gewährleistung einer sicheren und wirt-
schaftlichen Erschließung des Plangebietes
benachrichtigt werden.

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des
Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**EWE NETZ GmbH, Oldenburg vom
30.01.2023:**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe
zum Plangebiet befinden sich Versorgungs-
leitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ
GmbH.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren
Trassen (Lage) und Standorten (Bestand)
grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder
beschädigt, überbaut, überpflanzt oder an-
derweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie
sicher, dass diese Leitungen und Anlagen
durch ihr Vorhaben weder technisch noch
rechtlich beeinträchtigt werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sol-
len grundsätzlich mit der erforderlichen
Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden,
damit Schäden und Unfälle vermieden wer-
den können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige
Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige
der erdverlegten Versorgungseinrichtungen
in der Örtlichkeit gebeten werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwen-
digkeit einer Anpassung unserer Anlagen,
wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuher-
stellung der Anlagen an anderem Ort (Ver-

Im Vorfeld geplanter Umlegungen oder Bau-
feldfreimachungen sollen rechtzeitig Ab-
stimmungen mit den betroffenen Versor-
gungsträgern erfolgen.

setzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von mind. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z. B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. Ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich für die vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht.

Die EWE Netz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend der Fall.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sowie der angemessene Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf.

Auf die Vorgabe konkreter Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Umsetzungsphase oftmals noch Standortänderungen ergeben.

Bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies auch bei der Erschließung des vorliegenden Plangebietes entsprechend erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können.

Ein konkretes Wärmekonzept liegt für das Plangebiet noch nicht vor. Diesbezügliche Abstimmungen mit den Versorgungsträgern sollen rechtzeitig im Vorfeld der Erschließungsplanungen erfolgen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

**Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osna-
brück vom 18.01.2023:**

Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

Zur Belieferung des v. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es u.U. erforderlich sein, eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten daher um eine frühzeitige Kontaktaufnahme des für das Baugebiet zuständigen Planungsbüros mit unserem Netzplaner Herrn Speckmann, um den Bedarf zu klären. In dem Fall, dass eine Transformatorenstation erforderlich wird, bitten wir um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.

Falls bei der Erschließung des Baugebietes

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein konkretes Wärmekonzept liegt für das Plangebiet noch nicht vor. Diesbezügliche Abstimmungen mit den Versorgungsträgern sollen rechtzeitig im Vorfeld der Erschließungsplanungen erfolgen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend der Fall. Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sowie der angemessene Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Vorgabe konkreter Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Umsetzungsphase oftmals

auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u.a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbe-
reich Elektro- und Erdgasversorgungsein-
richtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g.
Versorgungseinrichtungen können Sie den
beigefügten Planunterlagen entnehmen.

Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versor-
gungseinrichtungen, die der örtlichen Ver-
sorgung mit elektrischer Energie sowie Erd-
gas dienen.

Die im Plangebiet vorhandenen 10kV-
Erdkabel sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13
BauGB in das Original des Bebauungspla-
nes zu übertragen. Die v. g. Eintragungen
sind in den beiliegenden Bestandsplänen
ersichtlich.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen
erdverlegten Versorgungseinrichtungen
Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und
Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten
in der Nähe der Versorgungseinrichtungen
sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie
zu veranlassen, dass die bauausführenden
Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der
Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungs-
einrichtungen mithilfe der **planaus-
kunft.rzosnabrueck@westnetz.de** bezie-
hen oder sich ggf. mit dem Netzbetrieb der
Westnetz GmbH in Bad Essen in Verbin-
dung setzen.

Änderungen und Erweiterungen der Versor-
gungseinrichtungen behalten wir uns unter
Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB

noch Standortänderungen ergeben.

Bei der Planung und Umsetzung von Er-
schließungsmaßnahmen sind die allgemein
anerkannten Regeln der Technik und die
gesetzlichen und behördlichen Bestimmun-
gen grundsätzlich zu beachten. Die Ge-
meinde geht davon aus, dass dies auch bei
der Erschließung des vorliegenden Plange-
bietes entsprechend erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf
§ 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die
der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizi-
tät, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden
Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme
zugelassen werden können.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sol-
len grundsätzlich mit der erforderlichen
Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden,
damit Schäden und Unfälle vermieden wer-
den können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige
Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige
der erdverlegten Versorgungseinrichtungen
in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die in den beigefügten Bestandsplänen dar-
gestellten Versorgungsleitungen verlaufen
überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen
oder es handelt sich um Hausanschlusslei-
tungen. Versorgungsleitungen innerhalb
öffentlicher Verkehrsflächen sowie Hausan-
schlussleitungen werden i.d.R. im Bebau-
ungsplan nicht dargestellt. Auch vorliegend
wird davon abgesehen.

Hierzu wird auf die vorstehende Abwägung
verwiesen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis
genommen.

ausdrücklich vor.

Wasserverband Wittlage, Bohmte vom 20.02.2023:

Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt:

1. 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 an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist in der Straße „Am Fischteich“ gegeben.
2. Die Anschlussmöglichkeit des beplanten Gebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gegeben. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Abwasserentsorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Das Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern.
3. Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurden zunächst die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet untersucht. Ein Gutachten (erstellt durch Fa. IGfAU, Melle) kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen der Vorgaben des DWA-Regelwerkes A 138 nicht umsetzbar ist“. Der Bebauungsplanentwurf sieht statt dessen unter Abs. 9.1 der textlichen/planungsrechtlichen Festsetzungen vor, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln, was vom Wasserverband Wittlage ausdrücklich befürwortet wird. Die Notüberläufe sind an eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation anzuschließen und abzuleiten. Eine Rückhaltung kann in dem bestehenden Rückhal-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes erweitert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Leitungsnetz für die Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes erweitert.

Nach vorliegenden Erkenntnissen aus Baugrunduntersuchungen ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie der unzureichenden Durchlässigkeit des anstehenden Bodens eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher soll im Plangebiet neben einer Schmutzwasserkanalisation auch eine Regenwasserkanalisation im Trennsystem hergestellt werden, um das anfallende Oberflächenwasser von Grundstücken und Straßenflächen in das nordwestlich des Plangebietes bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) „Birkenstraße / Am Fischteich“ einzuleiten. Dieses RRB wurde seinerzeit erheblich größer hergestellt als ursprünglich erforderlich gewesen wäre. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass das RRB ausreichend groß ist, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser noch mit aufnehmen zu können. Sollte eine Stauvolumensermittlung nach heutigen An-

te Becken nördlich der Straße „Am Fischteich“ erfolgen.

forderungen für das Gesamteinzugsgebiet des Beckens erforderlich werden, müsste das nutzbare Stauvolumen allerdings geringfügig vergrößert werden, was durch eine leichte Erhöhung des Stauziels im Becken mit geringem baulichem Aufwand möglich und auch hinsichtlich der Auswirkungen in den Zulaufkanälen unkritisch wäre. Details sind der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen grundsätzlich beachtet werden.

4. Der Wasserverband Wittlage ist in die weitere Erschließungsplanung des Baugebietes in gewohnter Weise intensiv einzubinden.

Eine enge Abstimmung mit dem Wasserverband Wittlage ist auch im Rahmen der Erschließungsplanungen vorgesehen.

Der Wasserverband Wittlage hat gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Im Heidegrund“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsisches Landvolk, Ortsverband Bohmte vom 21.02.2023:

Bezüglich des geplanten Ausbaus des Buchenweges in Bezug mit der Ausweisung des Wohnbebauungsgebietes zwischen der Siedlung am Heideweg und dem Buchenweg möchten wir als Ortsverband Bohmte Ihnen hierzu die Belange aus Sicht der Landwirtschaft im Ort darstellen und beschreiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst möchte ich herausstellen, dass die Landwirtschaft immer bemüht ist, den Ortskern möglichst wenig zu belasten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus diesem Grunde weisen wir darauf hin, dass der Buchenweg für die Landwirtschaft von zentraler Bedeutung ist. In Verbindung mit dem südlichen Teilstück der Bgm. Otto-Knapp Straße ist der Buchenweg eine wichtige Nord-Süd Verbindung für viele Betriebe. Die Bgm. Otto-Knapp Straße als Ganzes stellt keine Alternative dar, weil im nördlichen Bereich kein Halteverbot vorgeschrieben ist und somit ein Durchfahren der Straße mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen unmöglich ist.

Die offensichtlich hohe Bedeutung des Buchenwegs auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Landwirtschaft wären folgende

Punkte wichtig für eine harmonische Straßennutzung:

1. Ein Halteverbot von der Leverner Straße über die Bgm. Otto-Knapp Straße, den Buchenweg und der Birkenstraße, bis zur Haldemer Straße.
2. Ein Rückschnitt, bzw. Beseitigung des Gehölzwuchses am Straßenrand des Buchenweges für mehr Übersicht und Begegnungsmöglichkeiten und zum Erhalt der Straße.
3. Ein Ausbau der Straße, wie z.B. der Heideweg, um Fußgänger und Radfahrer zu schützen und im Bedarfsfall eine bessere Begegnung zu ermöglichen, ohne Wegeseitenränder stark zu belasten.
4. Kein Einbau von Fahrbahnschwellen, Huckel oder der Gleichen, da diese durch Anbaugeräte und Anhänger zusätzlich Lärm und Erdabfall verursachen.
5. Weiterhin eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, für ein gutes Miteinander.

Die Anregungen zur Optimierung des Straßensystems aus landwirtschaftlicher Sicht werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend der Fall. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans bleiben der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Dabei könnten auch die Anregungen des Niedersächsischen Landvolks in die Planungsüberlegungen einfließen.

Ggf. erforderliche/wünschenswerte verkehrslenkende und gestalterische Maßnahmen an bestehenden Gemeindestraßen, Kreisstraßen (Haldemer Straße - K 401) und Landesstraßen (Leverner Str. - L 81) außerhalb des B-Plans können nur auf Basis verkehrsplanerischer Konzepte in Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgen. Eine diesbezügliche Regelung innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist nicht möglich.

**Verein für Umwelt und Naturschutz
Bohmte e.V. vom 16.02.2023:**

Hiermit erhalten Sie Anmerkungen und Änderungsvorschläge zum B-Plan Nr. 115 „Heidegrund“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir sind der Meinung, dass die Ausgestaltung für das Baugebiet „Heidegrund“ noch verbessert werden kann. Ältere Baugebiete zeigen, dass es notwendig ist, Themen wie Photovoltaik, Versiegelung, Grundstückseinfriedung, Schottergarten, Regenrückhaltung und Ausgleichsmaßnahmen deutlicher zu formulieren und im Nachgang zu kontrollieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um Interpretationen aus dem Weg zu gehen, sollte man den zukünftigen Bauherren frühzeitig einen Flyer an die Hand geben, auf dem formuliert ist, was erwartet wird, um ein modernes, zeitgemäßes, umweltfreundliches Baugebiet realisieren zu können.

Die Anregung hinsichtlich der Konzeption eines Informationsblattes für Bauwillige mit Empfehlungen für ein natur-, umwelt- und klimafreundliches Bauen wird zur Kenntnis genommen. Ein besonderer diesbezüglicher Handlungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bau-

leitplanung jedoch nicht.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung per Mail: (eMail-Adresse aus Datenschutzgründen nicht abgedruckt!)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115 „Im Heidegrund“

Vorbemerkung

Der B-Plan mit seinen Einzelteilen ist nicht zuletzt wegen seiner Einschübe von Grundsatzklärungen, OVG-Urteilen sowie zahlreichen Wiederholungen sehr umfangreich geraten, was zwar nicht die Aussagekraft erhöht, jedoch seine Lesbarkeit erheblich einschränkt. Dies gilt auch für die Zusammenfassung. Umso wichtiger wäre es, dass die Gemeinde Bohmte in der Baugenehmigung präzise und klar die entsprechenden erforderlichen Vorgaben formuliert.

Der Bebauungsplan (B-Plan als Zeichnung mit textlichen Festsetzungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie Verfahrensvermerken) ist zwar umfangreich jedoch verständlich und nachvollziehbar konzipiert.

In der Begründung zum B-Plan werden das Planungserfordernis und die getroffenen Festsetzungen sowie die abwägungsrelevanten Sachverhalte nachvollziehbar dargelegt und begründet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und vorliegend zudem als eigenständiger Textteil konzipiert. Aufgrund des Prüfprogramms einer Umweltprüfung zu einer verbindlichen Bauleitplanung fällt der Umweltbericht i.d.R. auch umfangreich aus. Dabei lassen sich Wiederholungen und Überschneidungen nicht gänzlich vermeiden.

Anmerkungen im Einzelnen

In der Stellungnahme des LK Osnabrück wird gefordert, „die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß zu beschränken“. Aufgrund der für Bohmte vorhergesagten abnehmenden Einwohnerzahl von 13011 Ew auf 12533 Ew bis 2040 ist der prognostizierte jährliche Wohnungsmehrbedarf von 54 Wohneinheiten/Jahr bis 2035 kritisch zu hinterfragen.

Nach der Bevölkerungsprognose 2020 - 2040 des Landkreises Osnabrück wird die Bevölkerung Bohmtes von 13.011 Einwohner im Jahr 2020 um 487 Einwohner auf 12.533 Einwohner im Jahr 2040 sinken. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Raumordnungsregion Osnabrück wird nach den Prognosewerten der Raumordnungsprognose 2040 im Jahr 2040 einen statistischen Wert von rd. 1,1 Personen haben. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird im Jahre 2040 42 % und der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird 32 % an den Gesamthaushalten betragen.⁵ Bei den Flächennutzungsüberlegungen ist ferner auch die Wohnfläche pro Kopf zu beachten. Diese stieg zwischen 2011 und 2020 von 46,1 m² auf 47,7 m².⁶

Aufgrund von sich verändernden Wohnansprüchen, Haushaltsgrößen und Flächenbedarfen sowie u.a. aufgrund von Neubau- und

⁵vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Raumordnungsprognose 2040“, Internetveröffentlichung

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnungsbestand in Deutschland, Stand 08/2022

Ersatzbedarfen ist trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Bohmte ein Wohnbauflächen- und Wohnungsbaubedarf vorhanden. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osnabrück 2017⁷ ergibt sich für die Gemeinde Bohmte ein Gesamtneubaubedarf bis zum Jahr 2035 von 1.073 Wohnungen, davon ein demografiebedingter zusätzlicher Neubaubedarf von 550 Wohnungen. Der jährliche Neubaubedarf in Bohmte beträgt gem. Wohnraumversorgungskonzept 54 Wohnungen.

Bei vollständiger Bebauung des geplanten Wohngebietes werden ca. 90 neue Wohneinheiten (WE) entstehen. In den jüngeren bzw. parallel geplanten Neubaugebieten der B-Pläne Nr. 108 (ca. 200 WE), 114 (ca. 62 WE) u. 117 (ca. 36 WE) sind es insgesamt ca. 298 Wohneinheiten.

Aus der vorstehenden Darlegungen wird deutlich, dass die im in den Plangebieten Nr. 108, 114, 115 u. 117 insgesamt anzunehmenden 388 Wohneinheiten den prognostizierten Bedarf bis zum Jahre 2035 noch deutlich unterschreiten.

Bei Prognoseberechnungen bestehen grundsätzlich Unsicherheiten, da Annahmen für die Zukunft getroffen werden. Vorliegend sind die maßgeblichen Parameter die prognostizierte Bevölkerungszahl 2040, die durchschnittliche Haushaltsgröße 2040 und der Wohnflächenbedarf pro Person 2030. Weitere Faktoren wie z.B. interne und externe Wanderungsbewegungen, Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes, Anteil der Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Anteil von Eigentum- und Mietwohnungen, baulicher Zustand und Erneuerungsbedarf des Wohnungsbestandes, Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse sowie die Notwendigkeit zur Vorhaltung von Planungsreserven in den Bauleitplänen müssen ebenfalls beachtet werden. Das gleiche gilt für durchaus mögliche Zuwanderungen von bisherigen Berufseinpendlern oder auch von Flüchtlingen. Es wird deutlich, dass im Rahmen von Prognosen Annahmen getroffen werden müssen, die auf unvollständigen oder unsicheren Information beruhen und nicht komplett frei von subjektiven bzw. unkalkulierbaren Einflüssen sind. Jede Prognose ist daher mit Unsicherheit behaftet. Die Unsicherheit

⁷ Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017, Osnabrück, Juni 2017, Tabelle 2, S. 50

nimmt dabei mit der Langfristigkeit und Kleinräumigkeit der Prognose zu. In Hinblick auf die Prognosegenauigkeit kann grundsätzlich keine absolute Übereinstimmung mit der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung erreicht werden. Dazu bestehen zu viele variierende Einflussfaktoren. Dementsprechend kann der tatsächliche Bedarf höher oder niedriger ausfallen.

Angesichts der aktuell weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bohmte soll daher grundsätzlich eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung erfolgen. Nur dadurch kann die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gefördert und gesichert werden.

Der Endausbau mit 90 Wohneinheiten ergibt ein Plus von ca. 135 Kfz und damit mindestens 500 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/Tag. Im Text wird nirgendwo auf die Konsequenzen eingegangen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm ein Verkehrslärmgutachten erstellt⁸. Darin wurden die planbedingte Verkehrsmengenzunahmen ermittelt.⁹ Bei Realisierung des Baugebietes mit ca. 45 Wohngebäuden und ca. 90 Wohneinheiten sind ca. 135 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt ca. 518 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr).

Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden sich überwiegend auf den Buchenweg (ca. 70 %) und die Straße „Am Fischteich“ (ca. 30 %) verteilen.

Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass auch mit dem planbedingt hinzukommenden Verkehr nicht zu erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen kommt. Angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

Für weitere Details wird auf den Fachbeitrag Schallschutz verwiesen. Dieser ist Anlage

⁸ RP-Schalltechnik: „Gemeinde Bohmte, Bebauungsplan Nr. 115 ‚Im Heidegrund‘, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm)“, Osnabrück, 15.08.2022

⁹ ebenda, Kapitel 6.1

Positiv ist der mit mehreren Hinweisen hinterlegte Abschnitt über die optimale Nutzung der Solarenergie zu bewerten, der aber weitgehend wieder entwertet wird durch den Vermerk: „Auf konkrete zwingende Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen hat die Gemeinde verzichtet“. Es ist unverständlich und nicht zeitgemäß, dass es keine Verpflichtung gibt.

Positiv ist die Vorgabe, Zisternen zu errichten, allerdings halten wir das Fassungsvermögen in den einzelnen Stufen für zu gering. Ein Ansatz von 4-5 m³ pro Wohneinheit ist angesichts von vermehrt auftretendem Starkregen angebracht.

Die Anregung/Verpflichtung einer Dachbegrünung der dafür geeigneten Gebäude ist positiv zu vermerken. Leider wird aber auch hier ähnlich dem Kapitel Wasser wenig Klimarelevanz eingefordert, denn untergeordnete Nebengebäude der Hauptgebäude sind davon ausgenommen. Der Passus wäre zu streichen. Der hier vorgeschlagene Neigungsgrenzwert für die Begrünung von 15 Grad - darüber nicht erforderlich - ist sehr niedrig gegriffen und dürfte ein Ausschlusskriterium für jegliche Begrünung werden. Im Übrigen zeigt die Praxis, dass Dächer mit weit höherem Neigungswinkel erfolgreich begrünt werden können.

des Umweltberichtes.

Auf konkrete zwingende Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen hat die Gemeinde vorliegend jedoch bewusst verzichtet, da Bauwänge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten. Hier sollte nach Auffassung der Gemeinde mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

Ferner werden in B-Plänen getroffene Festsetzungen oftmals von zeitgemäßerer Regelungen der Fachgesetzgebung überholt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gem. § 32a NBauO seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Gleiches gilt ab dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude und ab dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude.

Nach Ansicht der Gemeinde sind die Vorgaben zu den Mindestvolumina der Zisternen angemessen. Den Bauwilligen steht dabei frei, das Fassungsvermögen der Zisternen auch zu erhöhen.

Alle Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung müssen städtebaulich zu rechtfertigen und abgewogen sein. Das öffentlichen Ziel Klimaschutz und Klimafolgenanpassung muss mit den privaten Rechten (Eigentum, Baufreiheit) in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Dies ist nach Ansicht der Gemeinde für die im vorliegenden B-Plan getroffenen Festsetzungen gegeben.

Die Dachbegrünungspflicht gilt für Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15 Grad. Hauptgebäude und untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sind hiervon ausgenommen.

Die 15 Grad-Grenze basiert dabei auf den Erkenntnissen, dass Dachbegrünungen bei Dachneigungen nur mit einem deutlich höheren bautechnischen Aufwand (Sicherungsmaßnahmen gegen Abrutschen etc.) einhergehen und die Baukosten deutlich steigern. Auch hierbei folgt der Gemeinde dem Ziel der Ausgewogenheit zwischen öffentlichen und privaten Belangen.

Bei der Fülle an Anmerkungen zum Klimaschutz wäre es überlegenswert und konsequent, die versiegelbare Fläche auf unter 40 % zu senken.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für WA empfohlenen Orientierungswerte eingehalten.

Im B-Plan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf 25 % beschränkt. Diese zulässige Überschreitung wird zudem abhängig gemacht von „ökologischen Bauweisen“ (wasserdurchlässigen Stellplatz- und Wegebefestigungen).

Empfohlen wird ferner, dass, soweit möglich und bautechnisch sinnvoll, grundsätzlich wasserdurchlässige Bauweisen für Stellplätze etc. vorgesehen werden.

Die Waldfläche, ein Graben und eine Feldhecke werden erhalten und von einer Bebauung ausgenommen.

Zudem erfolgt eine flächenschonende Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofanlage.

Durch eine örtliche Bauvorschrift werden ferner naturferne Schottergärten ausgeschlossen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen).

Nach Ansicht der Gemeinde entsteht durch die getroffenen Regelungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Bewirken und dem Bewahren, zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen.

Notwendig ist ein Verbot von Kunststoffeinzäunungen bei den Einfriedungen. Es gibt vielfältige Möglichkeiten zur Abgrenzung. Einfriedungen im Vorgarten dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht

Die im B-Plan enthaltene baugestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) Nr. 4 lautet wie folgt:

„Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind nur bis maximal

überschreiten.

0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, und nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind in Vorgärten nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden.“

Diese Festsetzung entspricht auch den Anregungen des Eingebers.

Aus der Liste der heimischen Gehölze wären zu streichen Fraxinus exc. (Gemeine Esche), Salix alba (Weiß-Weide), Populus tremula (Zitterpappel), Tilla euchlora (Krimlinde), T. tomentosa (Ungarische Linde) ebenso wie Prunus cerasus (Sauerkirsche) bei den Obstgehölzen - aus verschiedenen Gründen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes (Kapitel 2.3.2) verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Der Eingebler begründet nicht, warum die von ihm aufgeführten Gehölze aus den Listen gestrichen werden sollen. Eine fachlich fundierte Abwägung zu dieser Eingabe ist daher nicht möglich.

Die Anbringung von 2 Starkenkästen ist an mehreren Stellen umfangreich und detailliert beschrieben. Die Anlage „eines naturnahen Siedlungsgehölzes“, immerhin 1.812 m², hätte man gerne genauso erläutert und dargestellt gesehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9.2 zur Anlage eines Siedlungsgehölzes lautet wie folgt:

„Die privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ mit der Zweckbestimmung „Anlage eines Siedlungsgehölzes“ dienen der naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Flächen sind flächig als naturnahe Gehölzbestände aus insbesondere standortheimischen Straucharten anzulegen, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Zum Schutz vor Wildverbiss und unberechtigten Nutzungen ist die Fläche einzuzäunen. Nach 10 Jahren ist der Zaun abzubauen.“

Nach Ansicht der Gemeinde ist danach die geplante Anlage des Siedlungsgehölzes

hinreichend genau bestimmt.

PRIVATE EINGABEN

Stellungnahme eines Bürgers (personenbezogene Daten aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert), Bohmte vom 22.02.2023:

Warum wurde bei einem 3 ha großen Baugebiet kein angemessenes Verkehrskonzept erstellt, welches die Infrastruktur für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nachhaltig berücksichtigt.

Lediglich der Fachbereich Schallschutz (Verkehrslärm) hat folgende Angaben gemacht:

Die RPS geht davon aus, dass der Verkehr von 9.850 Kfz/Tag auf der L 81 bis 2035 insgesamt um 536 Kfz/Tag steigen wird. Gleichzeitig sagt die RPZ, dass die südliche Bgm. Otto-Knapp Straße durch das Neubaugebiet mit zusätzlichen 518 Fahrten/Tag belastet wird, die dann auf die L 81 einmünden.

Aufgrund des insgesamt geringen planbedingt hinzukommenden Mehrverkehrs, des Bestandsverkehrs sowie der Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrssystems ist eine Verkehrsuntersuchung für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

In Kapitel 6 des Fachbeitrags Schallschutz werden die für die schalltechnischen Berechnungen relevanten Grundlagendaten aufgeführt. Die Bestands- und Prognosedaten - **ohne die planbedingt hinzukommenden Verkehrsmengen** - basieren dabei u.a. auf einer Straßenverkehrszählung (SVZ) der Gemeinde Bohmte (SHP Ingenieure, 09/2021) sowie auf Daten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Für die Leverner Straße (L81) wird danach eine Verkehrsmengensteigerung von 0,4 % pro Jahr prognostiziert. Dementsprechend erhöhen sich die Verkehrsmengen auf der L81 von 9.314 Kfz/Tag im Jahr 2021 auf 9.850 Kfz/Tag im Jahr 2035.

Der Bestandsverkehr auf der südlichen Bgm. Otto-Knapp-Straße wird mit 1.000 Kfz/Tag beziffert.

Bei Realisierung des Baugebietes mit ca. 45 Wohngebäuden und ca. 90 Wohneinheiten sind ca. 135 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt ca. 518 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr).

Diese planbedingt hinzukommenden 518 Verkehrsbewegungen werden sich gemäß Fachbeitrag Schallschutz überwiegend auf den Buchenweg (ca. 70 % = 363 Fahrten) und die Straße „Am Fischteich“ (ca. 30 % = 155 Fahrten) verteilen und schließlich insgesamt über die südliche Bgm. Otto-Knapp-Straße zur Leverner Straße (L 81) geleitet. Die planbedingt hinzukommenden 518 Fahr-

Damit bleiben 18 zusätzliche Kfz/Tag, die uns bis 2035 auf der L 81 erwarten? Es stellt sich die Frage, wie seriös ist diese Berechnung der RP Schalltechnik zu betrachten?

Mehr als 70 % (ca. 518 Kfz/Tag) des zusätzlich entstehenden Siedlungsverkehrs sollen über eine 10 m breite Straße (Buchenweg) geleitet werden, um dann durch eine 30er Zone in der Bgm.-Otto Knapp Straße zur L 81 zu gelangen. Gleichzeitig wird die Birkenstraße aber nicht ausgebaut, über die die Haldemer Straße wesentlich schneller zu erreichen wäre. Das Ergebnis den Großteil des zusätzlichen Verkehrs durch eine Siedlung und eine 30er Zone abzuleiten, und dann gleichzeitig die Birkenstraße nicht auszubauen, ist meiner Meinung nach keine zu Ende gedachte Lösung für ein derartiges Vorhaben.

Neben den zusätzlichen Verkehrsbelastungen würden in dem Bereich der Bgm.-Otto-Knapp Straße überproportionale Instandhaltungskosten verursacht.

Die zu erwartende Verkehrszunahme an der Bgm.-Otto-Knapp Straße ist mit deutlich über 200 Kfz/Tag angegeben und stellt damit einen nicht hinzunehmenden Sachverhalt für die Anwohner dar (VGH Hessen, Urteil vom 17.08.2017, Az. 4 C 2760/16.N).

ten verteilen sich gemäß Fachbeitrag Schallschutz zu ca. 70 % auf den Westteil der Leverner Straße und zu ca. 30 % auf den Ostteil der Leverner Straße. Dementsprechend ergibt sich für die Leverner Straße ein Gesamt-Prognosewert 2035 - **mit den planbedingt hinzukommenden Verkehrsmengen** - von 10.210 Kfz/Tag (Leverner Str. West) bzw. von 10.000 Kfz/Tag (Leverner Str. Ost).

Wie bereits vorstehend dargelegt, entfallen auf den Buchenwege ca. 70 % (363 Fahrten) des planbedingt hinzukommenden Mehrverkehrs (insgesamt 518 Fahrten).

Die Verkehrserschließung soll von den bestehenden Gemeindestraßen (Heideweg, Buchenweg, „Am Fischteich“ u. Adolf-Kolping-Str.) aus erfolgen. Diese Gemeindestraßen müssen teilweise im Zuge der Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden und wurden dementsprechend als Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

Durch den planbedingt hinzukommenden Mehrverkehr auf der Bgm.-Otto-Knapp-Straße sind keine „überproportionalen Instandhaltungskosten“ zu erwarten.

Im zitierten Urteil des VGH Hessen wird von den Richtern festgestellt, dass eine zu erwartende planbedingte Verkehrszunahme von mehr als 200 Fahrten pro Tag nicht mehr geringfügig und damit abwägungsbeachtlich ist. Dementsprechend sind planbedingt zu erwartende Mehrverkehre über 200 Fahrten pro Tag und die sich daraus ergebenden Auswirkungen (insbesondere Verkehrslärm) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen durch diese Mehrverkehre sind durch entsprechende Maßnahmen mindestens auf ein wenig erhebliches Maß zu reduzieren.

Die Berechnungsergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz zeigen, dass es auch mit dem planbedingt hinzukommenden Verkehr nicht zu erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen kommt. Angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz über-

mäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

**Stellungnahme von 19 Bürgerinnen und
Bürgern der Stadt Bohmte vom
20.02.2023:**

In absehbarer Zeit wird die Planung zum Ausbau des Buchenweges, im Zuge des Baugebietes „Im Heidegrund“ stattfinden. Wir als Anlieger möchten Sie mit diesem Brief auf folgende Punkte / Probleme / Wünsche aufmerksam machen:

Durch die Verbreiterung der Fahrbahn

1. werden die Fahrer*innen verleitet noch schneller zu fahren, als sie es ohnehin schon tun.

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes soll u.a. vom Buchenweg aus erfolgen. Dieser muss im Zuge der Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden und wurde dementsprechend als Verkehrsfläche in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

Der künftige Ausbau des Buchenweges soll grundsätzlich so gestaltet werden, dass er der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer dient.

Die konkrete Ausgestaltung der Straße bleibt jedoch der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

2. Kommen möglicherweise mehr Fahrzeuge hinzu, da die Straße besser zu befahren ist.

Bei Realisierung des Baugebietes mit ca. 45 Wohngebäuden und ca. 90 Wohneinheiten sind ca. 135 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt ca. 518 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese planbedingt hinzukommenden 518 Verkehrsbewegungen werden sich gemäß Fachbeitrag Schallschutz überwiegend auf den Buchenweg (ca. 70 % = 363 Fahrten) und die Straße „Am Fischteich“ (ca. 30 % = 155 Fahrten) verteilen und schließlich insgesamt über die südliche Bgm. Otto-Knapp-Straße zur Leverner Straße (L 81) geleitet.

Ein darüber hinausgehender erheblicher Mehrverkehr aufgrund des geplanten Straßenausbaus ist nicht zu erwarten.

Daher sind Maßnahmen zur Temporeduzierung nötig. Vorschläge wären Schweller und Pflanzbeete, analog der Birkenstraße. (Hier könnten möglicherweise die beiden großen Bäume erhalten werden.)

Hierzu gelten die vorstehenden Ausführungen.

Des Weiteren sind in diesem Bereich viele Fußgänger unterwegs, deshalb ist ein Bürgersteig, der nicht ohne weiteres von Autos befahren werden kann, sinnvoll (nicht nur eine Markierung auf der Straße). Der Bürgersteig sollte bis zum Heideweg verlängert werden. Es handelt sich hier um einen Schulweg, der vielfach genutzt wird. (Gefahren durch Kreuzungsbereich, mehr Verkehr).

Hierzu gelten die vorstehenden Ausführungen.

Stellungnahme eines Bürgers (personenbezogene Daten aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert), Bohmte vom 23.02.2023

Zu den Planungen des neuen Baugebietes habe ich folgende Fragen und Erwartungen:

Im Zeitraum der Erschließung und Bebauung wird folgende Straße übermäßig belastet, beschädigt und zerstört: Birkenstraße von der Haldemer Straße bis zur Bürgermeister-Otto-Knapp Straße. Ich bitte um Übernahme der Kosten für die Sanierung in die Erschließungskosten des Baugebietes.

Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen und den entsprechenden baubedingten Verkehrsbewegungen wird i.d.R. ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, wonach der Zustand bestehender Straßen dokumentiert wird. Straßen die auch durch Baustellenverkehre genutzt werden, können dabei durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Sofern sich nachweislich durch die Baustellenverkehre Schäden an den Straßen feststellen lassen, sind diese zu beseitigen.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

Stellungnahmen aus der 2022 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) werden in der vorstehenden Tabelle nur aufgeführt und abgewägt, sofern sie nicht durch eine aktuellere Stellungnahme desselben Eingegers gegenstandslos geworden sind.