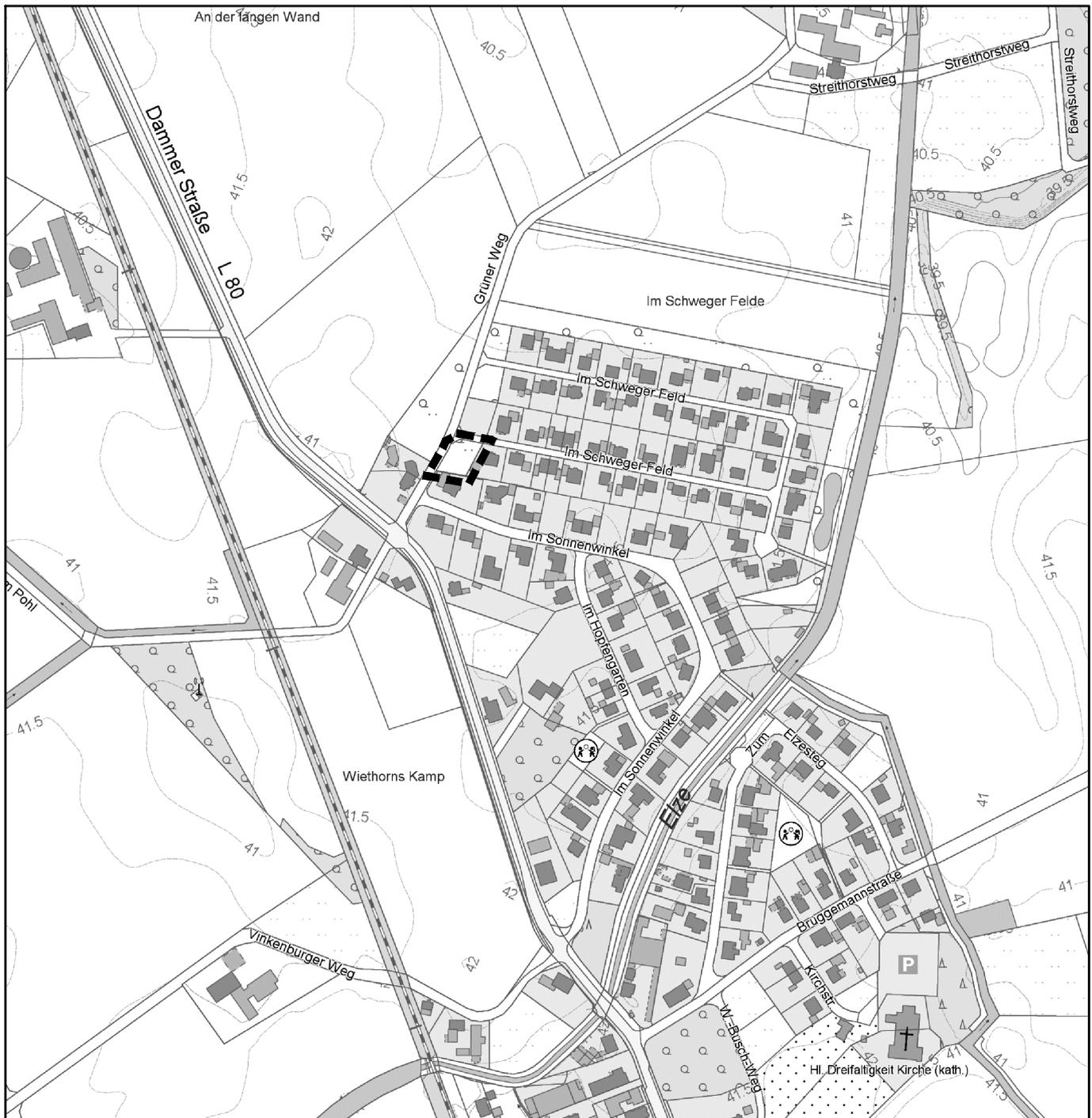


Gemeinde Bohmte

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 77 "Am Grünen Weg" - 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Bohmte

Landkreis Osnabrück -

Bebauungsplan Nr. 77 „Am Grünen Weg“ – 1. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Me-17281011-04 / 29.08.2018

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis.....	4
3.	Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	Situation des Planbereiches.....	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept.....	7
5.1	Bebauung	7
5.2	Gestaltung.....	8
6.	Erschließung.....	8
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	8
6.2	Ver- und Entsorgung.....	8
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....	9
7.1	Immissionsschutz	9
7.2	Altlasten	9
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung.....	9
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	10
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
10.	Flächenbilanz.....	10
II.	Umweltbericht.....	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1	Fläche / Boden	11
1.2	Gewässer / Grundwasser.....	12
1.3	Klima / Lufthygiene	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	12
1.5	Orts-/Landschaftsbild.....	14
1.6	Mensch / Gesundheit	14
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter.....	14
1.8	Wechselwirkungen.....	14

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.1	Fläche / Boden	15
2.2	Gewässer / Grundwasser	15
2.3	Klima / Lufthygiene	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	16
2.6	Mensch / Gesundheit	16
2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	17
2.8	Wechselwirkungen.....	17
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	18
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	18
III.	Verfahrensvermerke	19

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 07.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Am Grünen Weg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sein Geltungsbereich im Norden der Ortschaft Hunteburg befindet sich in der Gemarkung Schwege, Flur 9, im Kreuzungsbereich der Straßen Im Schweger Feld und Grüner Weg. Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück Nr. 383 und umfasst eine Größe von ca. 710 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 22.05.2018 (L4-0423/2018).

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen insofern vor, dass die 1. Änderung einen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 77 umfasst. Südlich grenzt der verbindliche Bauleitplan Nr. 20 „An der Elze“ an. Beide setzen insbesondere „Allgemeine Wohngebiete“ fest.

Da die Änderung Teile des Plangebietes Nr. 77 überdeckt, werden die bisherigen Festsetzungen (Grünflächen öffentlich, Spielplatz) durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes (Allgemeine Wohngebiete) überlagert.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Bohmte hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Wohngebietsflächen im Norden Hunteburgs, im Rahmen der städtebaulich gewünschten Innenentwicklung zu schaffen, um der gestiegenen Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland gerecht zu werden. Die mit den letzten Wohngebietsausweisungen geschaffenen Bauflächen sind nahezu vollständig veräußert und ausreichende Flächen im bereits besiedelten Bereich stehen nicht zur Verfügung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für ein Wohngebäude geschaffen werden.

Darüber hinaus wird der ehemalige Spielplatz nicht mehr genutzt und ist nach und nach zurückgebaut worden. In der Ortschaft sind ausreichend Spielplätze vorhanden. In der Nähe des Wohngebietes Am Grünen Weg ist im Wohngebiet An der Elze wieder die Möglichkeit zum Spielen gegeben. Die Unterhaltung sämtlicher Spielplätze wird in der Gemeinde Bohmte über Patenschaften geregelt. Die Bereitschaft zur Pflege und regelmäßigen Unterhaltung ist rückläufig, da die meisten Familien mittlerweile ihre eigenen Spielgeräte im Garten haben. Die Pflege übernimmt dann der gemeindeeigene Bauhof, was wiederum Kosten verursacht. Die Gremien der Gemeinden haben aufgrund dieser Entwicklungen und der hohen Nachfrage nach Bauland beschlossen, nicht oder wenig genutzte Spielflächen nach Möglichkeit einer Wohnbebauung zuzuführen. Dieser politischen Zielsetzung wird mit der Bebauungsplanung gefolgt und insbesondere werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Es handelt sich in der Ortschaft Hunteburg bei der Planung insbesondere um die bauliche Nachverdichtung und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB).

Die zeichnerische Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 enthält für das engere Plangebiet keine Darstellungen. Es liegt im Nahbereich einer „Haupteisenbahnstrecke“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bohmte als Grundzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines „Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung“. Ein „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund besonderer Funktionen „für die Landwirtschaft“ liegt nördlich des Plangeltungsbereiches. Im Norden ist ein „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Östlich verläuft ein „regional bedeutsamer Wanderweg“.

Im südwestlichen Nahbereich werden die L 580 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie eine sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bohmte für die Ortschaft Hunteburg ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Im Süden und im Osten grenzen (geplante) „Wohnbauflächen“ an.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete) entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht den planungsrechtlichen Vorgaben. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, erfolgt eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Hunteburg und umfasst eine Fläche von ca. 710 m². Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 „Am Grünen Weg“ ist der Änderungsbereich als „Grünfläche öffentlich“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Überlagernd wird die Festsetzung einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ getroffen. Des Weiteren werden die südlichen Wohngebietsstrukturen fortgeführt und „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Die Plangebietsfläche wird derzeit nicht mehr als Spielplatz genutzt und ist zurückgebaut worden. Sie ist überwiegend mit Rasen bewachsen. Zu den randlichen Verkehrsflächen bzw. Grundstücken sind einzelne Grünelemente vorhanden. Mittig steht eine mehrstämmige Kastanie.

Im unmittelbaren Norden und Westen des Geltungsbereiches schließen sich die Verkehrsflächen Im Schweger Feld und Grüner Weg an. Im Osten und Süden liegen Wohngrundstücke, die aus den Bebauungsplänen Nr. 77 und 20 („An der Elze“) hervorgehen. Die Flächen in der weiteren westlichen Umgebung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist relativ eben und die Geländehöhen liegen bei ca. 41,7 m ü NHN.

5. Städtebauliches Planungskonzept

5.1 Bebauung

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt, die in den umliegenden Baugebieten bereits realisierten Strukturen der Einfamilienhausbauweise homogen weiterzuentwickeln. Insgesamt ermöglichen die (fortgeführten) Festsetzungen Bauvorhaben, die sich von der Größe und der Gestalt her in das Siedlungsbild der Allgemeinen Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 20 und 77 harmonisch einfügen.

Deshalb werden „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich teilweise an den Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich einer effektiven Grundstücksnutzung sowie den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete, um vorhandene Strukturen weiterzuentwickeln. Bei maximal einem Vollgeschoss beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Bei einer gleichzeitig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ist eine in der Gemeinde und der näheren Umgebung ortstypische Bebauung des Grundstückes möglich. Für den Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstandsregelungen der Bauordnung zum Tragen kommen.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe über Erdgeschossfertigfußboden. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden und die vorhandenen Festsetzungen fortgeführt werden.

Die Baugrenzen orientieren sich am einheitlich festgelegten Abstand zu den Außengrenzen und ermöglichen den Bauherren individuellen Spielraum. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 NBauO sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Darüber hinaus müssen diese Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

5.2 Gestaltung

Um die Ortssilhouette am Rande des Siedlungsbereiches nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird eine Dachneigung zwischen 34° und 42° sowie die Hauptfirstrichtung festgelegt. Garagen und Nebenanlagen dürfen mit einem Flachdach errichtet werden.

Ebenfalls in hohem Maße ortsbildbestimmt ist in der Regel das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten Gartenflächen. Um aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen Raum zu erhalten, wird eine Beschränkung straßenseitiger Einfriedungen (auch Hecken) auf maximal 0,8 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche vorgenommen. Dieses trägt zudem zur Verkehrssicherheit im Wohngebiet selbst bei.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die umgebenden Straßen Im Schweger Feld und Grüner Weg gewährleistet. Über diese Verkehrsflächen sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen kurzwegig erreichbar. Von dort besteht auch eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz (L 80 Dammer Straße sowie L 79 Hauptstraße).

Der durch das neue Wohngrundstück zu erwartende Mehrverkehr verteilt sich schnell auf das vorhandene Verkehrsnetz, sodass auch aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung unverträgliche Belastungen vermieden werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die Wohngebietsnutzung orientiert sich an den umgebenden Nutzungen.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von nördlich bzw. westlich gelegenen Hofstellen beeinflussen die Umgebung, wirken jedoch nicht in einem erheblichen Umfang auf das Plangebiet, da angrenzende Wohnnutzungen näher zu den relevanten Emissionsorten liegen. Zudem sind die Immissionen an der Ortslage im Übergangsbereich zum Freiraum unvermeidbar und als ortsüblich zu beschreiben.

Von der ca. 50 m südwestlich verlaufenden Landesstraße L 80 (Dammer Straße) gehen Emissionen aus. Für Baumaßnahmen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz zeigen für das Plangebiet Straßenlärm $L_{DEN} < 55$ dB (A), weshalb die schalltechnischen Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten werden. Zudem waren bereits im Ursprungsplan für diesen Bereich keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und nur das Gebäude unmittelbar an der L 80 betroffen.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen oder Kampfmittel sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung können zusätzliche Eingriffe bewirkt werden. Durch die neue bauliche Nutzbarkeit der Fläche ist vor allem der Spielplatz mit seinen Grünstrukturen betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken ermöglicht wird. Dennoch verbleiben Grünflächen im Plangebiet und die Grundstücke sind mit mindestens 40 % als solche herzurichten und zu bepflanzen.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da ein deutlicher Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt und die vorhandenen Wohnbaugebiete vollständig bebaut sind.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung des Wohngebietes handelt und der Planbereich ohnehin schon eine intensive Prägung aufweist.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird nachfolgend hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Flurstück im Plangeltungsbereich ist im gemeindlichen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich und eine Planverwirklichung ist gegeben.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 710 m² und verteilt sich wie folgt:

Flächentyp	Fläche in m ² (ca.)	Fläche in %
Allgemeine Wohngebiete	710	100
Gesamtfläche	710	100

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (1:500.000) zeigt für den Plangeltungsbereich Sand (Flugsand) der Weichsel-Kaltzeit.

Im tieferen Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonat- oder Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura, die lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Die Entstehung von Erdfällen ist in seltenen Fällen möglich. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 9 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.¹

In der Bodenübersichtskarte wird der Bereich dem Bodentyp Gley aus Talsanden zugeordnet.

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als mittel angegeben.

In der Karte „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000“ ist für das Plangebiet ein Suchraum für besonders schutzwürdige Böden dargestellt. Dieser umfasst die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie das im Osten angrenzende Wohngebiet. Dabei handelt es sich um Plaggenesch als Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Durch die bisherige (planungsrechtliche) Nutzung der Fläche sind lediglich geringfügige Bodenversiegelungen möglich.

¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Stellungnahme vom 25.07.2018

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Nahbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen oder Wasserschutzgebiete vorhanden. Etwa 300 m östlich befinden sich die Überschwemmungsgebiete „Elze“ und „Elze / Venner Mühlenbach“.

Der mittlere Grundwasserhochstand wird im Bodeninformationssystem mit 11 dm unter Geländeoberfläche und der mittlere Grundwasserhochstand mit 18,5 dm unter Geländeoberfläche angegeben.

Durch die bisherige (planungsrechtliche) Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers nur bedingt eingeschränkt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Auf der ehemals als Spielplatz genutzten Fläche ist mit einer Frischluftproduktion geringen Umfangs zu rechnen. Angesichts der relativ gleichmäßigen Flächenneigung, mangels einer topografisch geprägten Kaltluftleitbahn und angrenzender Bebauung bestehen jedoch keine regelmäßigen und zielgerichteten Frischluftabflüsse.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 742 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 189 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

In der Nachbarschaft existieren mehrere landwirtschaftliche Flächen sowie Betriebsstätten. Daraus resultierende Immissionen sind im Übergang zum Freiraum ortsüblich. Erhebliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht erwartet.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (PNV), also die Pflanzendecke, die sich auf dem Standort einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen langfristig unterbleiben würde, besteht aus feuchter Eichen-Birkenwald bzw. Erlen-Eichen-Birkenwald. Die tatsächliche Vegetation besteht aus den Grünstrukturen des bisherigen Spielplatzes (Rasenfläche und eine mehrstämmige Kastanie).

In etwa 300 m östlicher Richtung liegt das Naturschutzgebiet „Streithorst“, das nördlich von dem Landschaftsschutzgebiet „Streithorst“ ergänzt wird. FFH-Gebiete oder EU-Vergabeschutzgebiete sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Artenschutzrechtliche Erkenntnisse liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wird jedoch nicht erwartet, da das Plangebiet und dessen Umfeld intensiv genutzt werden. Zudem handelt es sich nur um eine kleinflächige Baugebietsvergrößerung, die nicht direkt an den Außenbereich angrenzt.

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Umfeld sowohl durch wechselgroße Acker- und Grünlandflächen als auch durch eine Vielzahl dispers verteilter Hofstellen, Einzelgebäude und vorhandenen Siedlungsansätzen bestimmt. Die Ortschaft Hunteburg erstreckt sich südlich des Plangebietes. Das Gelände ist relativ eben. Einzelgehölze und kleinere Gehölzreihen bzw. Gehölzgruppen prägen und gliedern den freien Landschaftsraum. Die Verkehrsflächen sind durch ihre in der Regel leicht erhöhte Lage optisch präsent.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft sind regelmäßig auftretende Staub-, Schall- und Geruchsereignisse zu erwarten. Es handelt sich dabei am nördlichen Rand Hunteburgs um ortsübliche Immissionen.

Weitere Immissionen, die erhebliche Auswirkungen auf eine Wohnnutzung aufweisen könnten, liegen nur durch die verkehrliche Nutzung der randlichen Verkehrsflächen vor. Die diesbezüglichen Schallimmissionen sind angesichts der Verkehrsbelastungen jedoch gering, sodass von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen wird. Die Belastungen der L 80 unterschreiten gemäß der Rasterlärmkarten für den Straßenlärm L_{DEN} ebenso den schalltechnischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A).

Ausgesprochene Erholungsfunktionen erfüllt die Geltungsbereichsfläche durch die Spielplatznutzung. Der Spielplatz ist allerdings (aufgrund mangelnder Nutzung) zurückgebaut worden und insofern für Wohnbauzwecke entbehrlich.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

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

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagsversickerung des Planungsraumes. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche / Boden

Durch die Festsetzung von Baugebieten im Bebauungsplan wird eine Versiegelung der bisher unbebauten Flächen planungsrechtlich ermöglicht. In den versiegelten Bereichen gehen das gewachsene Bodenprofil sowie die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Ein grundsätzlicher Verlust des Oberbodens wird voraussichtlich jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. auf dem Baugrundstück selbst möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird dadurch allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung des Auflagehorizontes werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. Angesichts der bereits im Nahbereich vorliegenden Bodeninanspruchnahme handelt es sich um einen geringen zusätzlichen Eingriff. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlung bleibt indes erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung wird eine intensivere Flächeninanspruchnahme ermöglicht. Somit wird bei Durchführung der Planung die Versickerung des Niederschlagswassers auf bislang unbebauten Bereichen eingeschränkt und es kommt zu einem leicht erhöhten Oberflächenabfluss und einer geringfügig reduzierten Grundwasseranreicherung. Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt jedoch nicht.

Das auf dem Baugrundstück auftreffende Niederschlagswasser soll zumindest teilweise auf der Fläche selbst versickert werden. Hierzu wurde ergänzend der Hinweis aufgenommen, dass für Verkehrs- und Aufenthaltsflächen auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Materialien verwendet werden sollen. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch allerdings zumindest großflächig nicht zu erwarten. Negative Beeinflussungen dieses Umweltmediums sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in einen der benachbarten Mischwasserkanäle vorgesehen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung der Baugebietsfläche können evtl. kleinräumige Klimabeeinflussungen geringen Umfangs entstehen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereliefs (bauliche Anlagen) ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von stärkeren Temperaturschwankungen und einer tendenziell geringeren Luftfeuchtigkeit auszugehen sein. Die klimatische Situation der benachbarten Ortslage erfährt jedoch keine nennenswerte Veränderung, da es sich angesichts der Versiegelung insgesamt um eine geringe zusätzliche Versiegelung handelt.

Die grundsätzliche Orientierung der Plangebietsfläche und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung des zukünftigen Baukörpers und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung des Bauherren vorbehalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter und vor allem als öffentlicher Spielplatz genutzter Fläche kann in gewisser Weise das Artengefüge gestört werden. Vorhandene Individuen werden durch die neue Flächennutzung weiter nach außen verdrängt und vermutlich durch Kulturfolgerarten ersetzt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten. Durch eine Verdrängung möglicherweise in den Nachbargebieten vorkommender Arten können dort evtl. ebenfalls Artenverschiebungen stattfinden. Gegebenenfalls gefährdete Arten in diesen Nachbargebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ebenso ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen, da das Plangebiet und dessen Umfeld ohnehin intensiv anthropogen genutzt werden.

Ein Verlust gewachsener Gehölzstrukturen findet gegebenenfalls durch die Beseitigung der mehrstämmigen Kastanie statt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind dadurch zu erwarten, dass die in Nachbarbereichen bereits vorhandenen Baustrukturen zum Grünen Weg erweitert werden und der bauliche Bestand verdichtet wird.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung orientiert sich jedoch an den bereits vorhandenen und angrenzenden Wohngebieten, sodass keine grundsätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzung nicht zu erwarten, da diese sich im Wesentlichen an den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft orientiert.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen werden in der Nachbarschaft durch das zusätzliche Wohngrundstück nicht eintreten. Eine Beeinträchtigung der planungsrechtlich vorhandenen Erholungsfunktion als Spielplatz ist ebenfalls nicht anzunehmen, da in der Ortschaft weitere Spielplätze vorhanden sind und die meisten Familien ihre Spielgeräte im eigenen Garten haben.

Die verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßen sind gering. Relevant erhöhte Schallimmissionen sind daher nicht zu erwarten. Der Planbereich ist allerdings durch die Immissionen der ca. 50 m südlich verlaufenden L 80 (Dammer Straße) beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen für die beabsichtigte Wohnnutzungen liegen jedoch nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen werden für die beabsichtigte Wohnnutzung am Ortsrand nicht angenommen, da angrenzende Wohnnutzungen näher zu den relevanten Emissionsorten liegen und im baulichen Bestand keine Unverträglichkeiten erwartet werden. Auftretende Geruchsmissionen sind zudem an der Ortsrandlage zum Außenbereich als ortsüblich zu beschreiben.

2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie sonstige Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Durch den Wegfall der Nutzung als öffentlicher Spielplatz entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima, Boden und Grundwasser. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten. Ebenso sind keine besonderen darüberhinausgehenden Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erweiterung des besiedelten Bereiches und der Wohnbaunachfrage ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung teilweise bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert.

Durch die Nachverdichtung eines bereits zum Teil bebauten Wohngebietes in Hunteburg wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermausarten sollten Bäume nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen nicht zu töten / zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

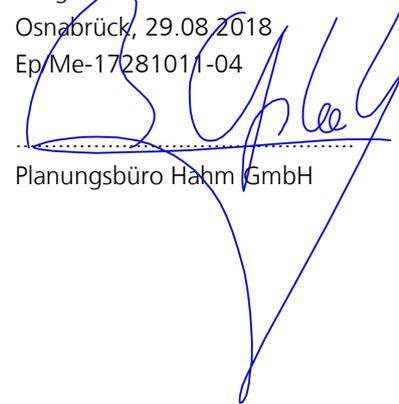
Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Gemeinde Bohmte
Bohmte,

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 29.08.2018
Ep/Me-17281011-04


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes am 13.06.2018 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13.07.2018 bis 17.08.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Bohme in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Bohmte, den

.....
Bürgermeister