



# Gemeinde Bohmte

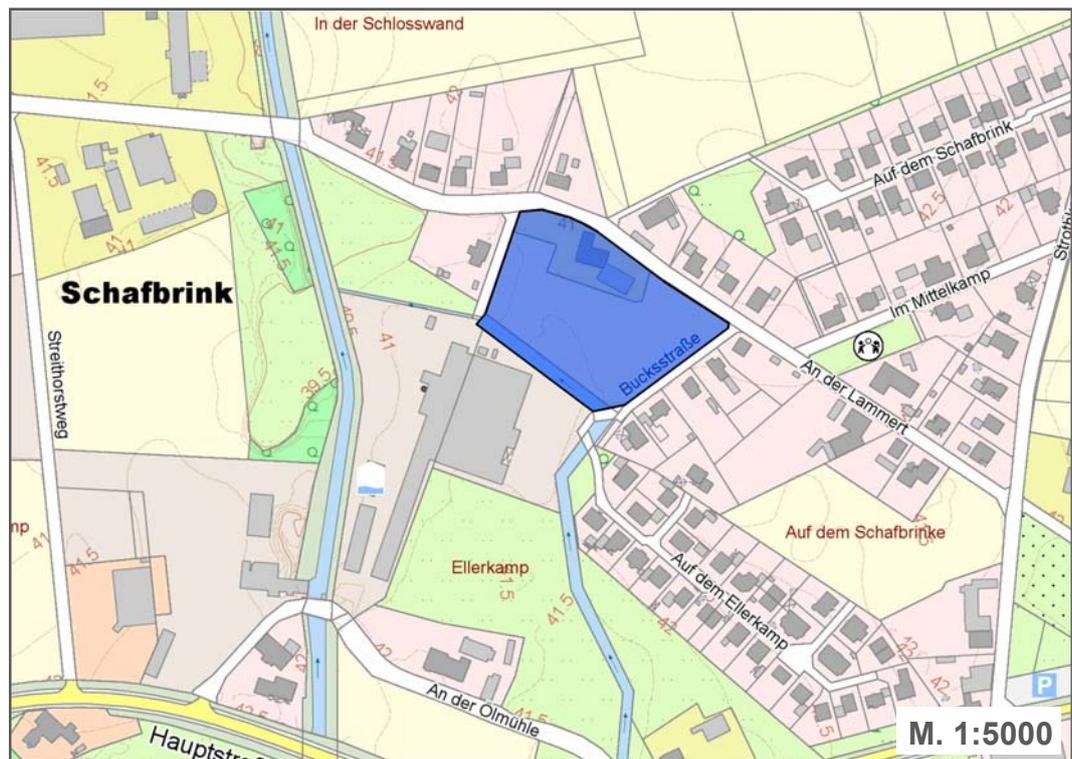
OT Hunteburg  
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 106 „An der Lammert“

- Satzung -

### Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	6
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	6
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO</b>	<b>7</b>
4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)	7
4.2 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)	7
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
5.1 Geruchsimmissionen	8
5.2 Schallimmissionen	8
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	9
6.2 Löschwasserversorgung	9
6.3 Soziale Maßnahmen	9
6.4 Bodenfunde/Denkmalpflege	9
6.5 Altlasten	9
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>1. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
1.1 Ziele des Bebauungsplanes	10
1.2 Angaben zum Standort (Lage, Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung)	10
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	11
<b>2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung</b>	<b>11</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen	11
2.2 Fachpläne	14
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	15

<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>15</b>
3.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	15
3.2	Schutzgut Mensch	16
3.3	Schutzgut Boden	17
3.4	Schutzgut Wasser	19
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
3.6	Schutzgut Luft und Klima	25
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.9	Wechselwirkungen/biologische Vielfalt	27
3.10	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.11	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27
3.12	Zusammenfassende Betrachtung der prognostizierten Umweltauswirkungen	27
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>28</b>
4.1	Zusammenfassende Darstellung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	29
4.2	Eingriffsbilanzierung	30
4.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	31
4.4	Zusammenfassende Betrachtung	32
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>32</b>
5.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	32
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>33</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>37</b>

**Anlagen:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP), BioConsult, Osnabrück, 09.03.2017

Geruchsgutachten zum B-Plan Nr. 106 „An der Lammert“ in Bohmte OT Hunteburg, öko-control GmbH, Schönebeck, Berichts-Nr. 1-16-05-171-2, 06.12.2016

Fachbeitrag Schallschutz „Verkehrslärm“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 16-033-02, 14.11.2016

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bohmte, südlich der Straße *An der Lammert* und westlich der *Bucksstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 72/5 und 74/2 der Flur Nr. 19, Gemarkung Meyerhöfen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,16 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte weist für den Geltungsbereich nur teilweise eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die übrige Fläche ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“ lassen sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Verfahren geändert.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler

teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Dabei sind nicht nur öffentliche sondern auch private Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Aufgabe einer Kommune, Bauflächen und Baugebiete für zukünftige städtebauliche Entwicklungen vorzuhalten bzw. zu entwickeln. Diese Möglichkeit besteht für die Gemeinde Bohmte in dem Ortsteil Hunteburg.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerhalb eines Siedlungszusammenhanges frei gebliebene Fläche, die im Norden und Westen durch Einfamilienhäuser und im Süden durch ein Gewerbeareal eingefasst wird.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Das Plangebiet erfüllt die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien für eine Nachverdichtung. Bohmte kann hier Bauplätze innerhalb der Ortslage ausweisen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand vornehmen zu müssen.



Städtebauliches Konzept: Ing.-Büro Tovar & Partner, Osnabrück

Im Plangebiet können ca. 13 Baugrundstücke mit einer Größe von 550 bis knapp über 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstehen. Dies entspricht der Struktur der umliegenden Bebauung. Bei Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde darauf geachtet, dass die Maßzahlen eine städtebaulich harmonische Fortführung und Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnsiedlung gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren, da der Geltungsbereich laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches *Flächen für die Landwirtschaft* ausweist. Der Eingriff wird im Umweltbericht bilanziert und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den kompletten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO jedoch ausgeschlossen. Diese dort aufgeführten Nutzungen würden zu einer teils erheblichen Störung des städtebaulichen Gefüges führen und sollten daher eher an anderen Orten innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = 11$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

Diese Maßzahlen orientieren sich an dem Maß der baulichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und gewährleisten somit eine harmonische Fortführung der Siedlungsstrukturen.

##### **3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlau-

fen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

### 3.2.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

#### a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhe wird von dem Erschließungsträger nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

#### b) **Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

#### c) **Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **9,0 m** nicht überschreiten.

#### d) **Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **6,0 m** nicht überschreiten

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die Straße *An der Lammert* und die *Bucksstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6 m

festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind – an später in einem separaten Straßenentwurf zu definierenden Stellen – Stellplätze und Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum möglich.

### 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auch in den nicht überbaubaren Bereich zulässig sind. Sie haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

## 4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

### 4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dachneigung beträgt min. 22°, sodass neben ‚klassischen‘ Einfamilienhäusern mit Satteldach auch Bungalows oder moderne Bauweisen, wie z. B. eine Stadtvilla errichtet werden können.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

### 4.2 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Geruchsimmissionen

In der Umgebung der geplanten Wohnfläche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Daher wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Geruchsimmissionsprognose gefordert, um die Einhaltung der Immissionswerte für Gerüche für Wohngebiete zu prüfen.

Das Ergebnis der Berechnung zeigt, dass der Immissionswert von 10 % für den überwiegenden Teil der Planfläche eingehalten wird. Nur für den nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine Überschreitung von ca. 1 % vor. Nach Einschätzung des Gutachters ist das geplante Vorhaben nicht zu beanstanden, da eine Überschreitung der 10 % Jahresstunden für Wohngebiete nur am Rand des Plangebietes zu erwarten ist. Des Weiteren erfolgt die Festlegung des zumutbaren Immissionswertes unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sowie der Ortsüblichkeit der Gerüche, resultierend in einer gegebenenfalls erhöhten Duldungspflicht des Nachbarn. Eine Unzumutbarkeit wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Gemäß Nr. 9 des Anhangs 3 der TA Luft ist festgelegt, dass die statistische Unsicherheit im Rechengebiet bei Bestimmung des Jahresimmissionskennwertes 3 % des Jahresimmissionswertes nicht überschreiten darf. Das Rechenprotokoll weist eine eindeutige Unterschreitung von 3 % des Jahresimmissionswertes auf.

Das Geruchsgutachten wird als Anlage dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 5.2 Schallimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissionspegel der Verkehrslärmquellen und die Beurteilungspegel, die auf das Plangebiet einwirken, zu simulieren. Das Gebiet kann von der *Hauptstraße* (L 79) und der Erschließungsstraße *An der Lammert* schalltechnisch belastet werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass nur im Nahbereich der Straße *An der Lammert* mit geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da es sich nur um geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte handelt und die Verkehrsbelastung der Straße *Auf der Lammert* als Worst-Case angesetzt wurde.

Der Fachbeitrag Schallschutz wird als Anlage dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Die geplante Oberflächenentwässerung für das Wohngebiet wird an die vorhandene Regenwasserkanalisation in Verlängerung der *Bucksstraße* angeschlossen. Für die Entwässerung sind Kanäle in der Nennweite DN 300 geplant. Das anfallende Regenwasser wird im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanalisation in einen geplanten Regenrückhalteraum abgeleitet und auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt. Es ist geplant, den erforderlichen Rückhalteraum durch Umbau des vorhandenen Entwässerungsgrabens herzustellen. Anschließend wird das Oberflächenwasser der *Hunte* zugeführt.

Die geplante Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Verlängerung der Bestandskanalisation in der Straße *An der Lammert*. Für die Schmutzwasserentsorgung sind Polypropylenrohre in der Nennweite DN 200 geplant.

### 6.2 Löschwasserversorgung

Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung kann über zwei Löschwasserentnahmestellen (800 l/min und 1.600 l/min) gemäß DVGW W 405 in einem Umkreis von 300 m um das Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung kann durch die nahegelegene *Hunte* sichergestellt werden.

### 6.3 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 6.4 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

### 6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

## II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### 1. Beschreibung des Planvorhabens

#### 1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgt der kommunalen Aufgabe, Bauflächen und Baugebiete für zukünftige städtebauliche Entwicklungen vorzuhalten bzw. zu entwickeln. Die Ausweisung des Baugebietes entspricht dem städtebaulichen Prinzip der Nachverdichtung, denn es handelt sich um eine innerhalb eines Siedlungszusammenhanges frei gebliebene Fläche, die im Norden und Westen durch Einfamilienhäuser und im Süden durch ein Gewerbeareal eingfasst wird. So ist es der Gemeinde möglich, Bauplätze innerhalb der Ortslage auszuweisen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand vornehmen zu müssen.

#### 1.2 Angaben zum Standort (Lage, Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung)

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Bohmte und hier rund 7,5 km nördlich der Ortslage Bohmte am östlichen Rand des Ortsteils Hunteburg. Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße *An der Lammert* und westlich der *Bucksstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 72/5 und 74/2 der Flur Nr. 19, Gemarkung Meyerhöfen.

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist ländlich geprägt. Als Restfläche innerhalb gewerblicher Bebauung im Süden und Wohnsiedlung im Norden und Osten/Südosten ist der Geltungsbereich gegenwärtig noch Ackerfläche. An der Straße *An der Lammert*, die den Geltungsbereich im Norden begrenzt, liegt ein landwirtschaftliches Gehöft mit angegliedertem Garten und einer kleinen Grünlandfläche. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Graben mit Grünstreifen/Rasen begrenzt.

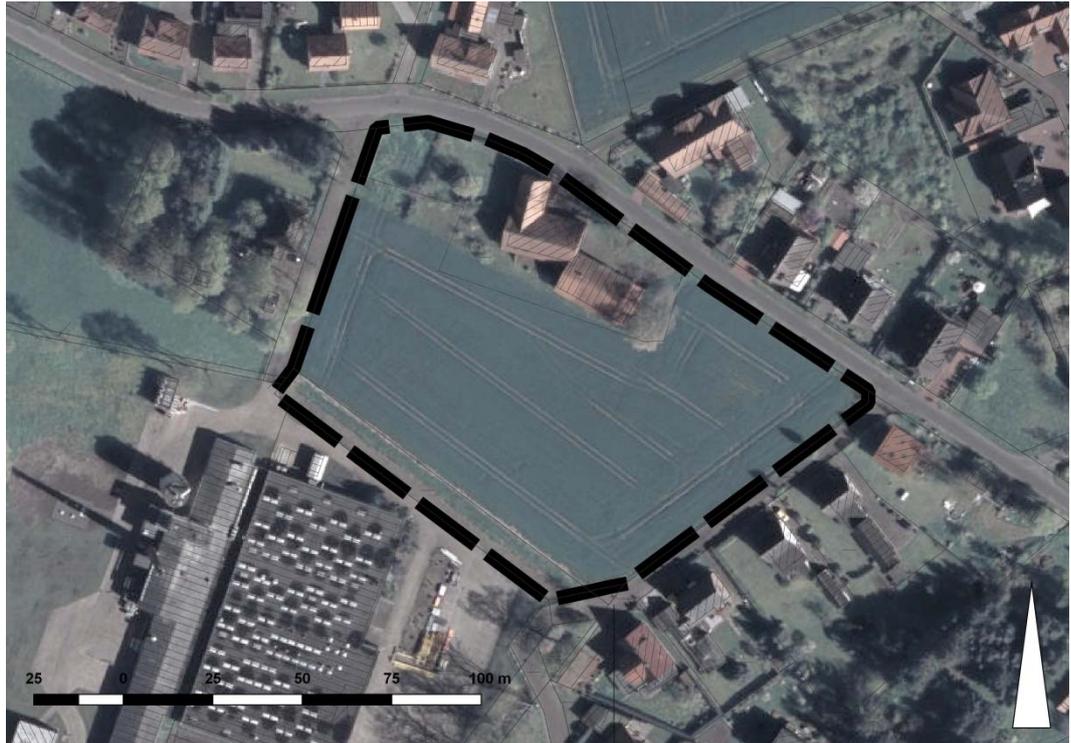


Abb.: aktuelle Nutzung (Quelle Luftbild: [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Basisdaten\\_wms/MapServer/WMS/Server?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Basisdaten_wms/MapServer/WMS/Server?))

### 1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen, so dass eine maximale Versiegelung von 60 % der Wohngebietsfläche ermöglicht wird. Weiterhin enthält der Geltungsbereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit;	1,04 ha
davon max. Versiegelung (60 %)	0,62 ha
davon min. Freiflächen (40 %)	0,42 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,08 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft, RRB	0,14 ha
$\Sigma$	<b>1,26 ha</b>

## 2. **Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung**

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch sieht mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

nen vor. Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB vor:

§1 Abs. 6: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,

i) die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Nachfolgende grundsätzliche Umweltschutzziele sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...),
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>– die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ natürliche Funktionen als <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),</li> <li>▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>▪ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte),</li> <li>– der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>– die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,</li> <li>– Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
	BauGB	§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	<p>Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind;</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2: entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,</li> <li>3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.</li> </ol> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff zu berücksichtigen.</p>
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, <ol style="list-style-type: none"> <li>1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)</li> </ol>
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		Bundesnaturschutzgesetzes, (...)
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (...)
Land-schaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)
Kultur- und Sachgüter	NDSchG	Grundsatz des Denkmalschutzgesetzes sind Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern, d.h. Baudenkmälern, Bodendenkmälern, bewegliche Denkmälern und Denkmälern der Erdgeschichte im Sinne des Gesetzes.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 4: Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)

Die Berücksichtigung der o. g. allgemeinen Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

## 2.2 Fachpläne

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (2004) stellt im Bereich des Plangebietes ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bohmte weist für den Geltungsbereich nur im Bereich der Hofstelle eine *Wohnbaufläche (W)* aus. Die übrige Fläche ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanung im Parallelverfahren geändert.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte datiert aus 1994. Aussagen zu den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ und „Boden, Wasser, Klima/Luft“ sowie Zielaussagen und Maßnahmenvorschläge sind jedoch aufgrund der weitgehend unveränderten Nutzungsstruktur im Geltungsbereich und dessen Umgebung durchaus noch aktuell. Aussagen zu den o.g. Schutzgütern werden, soweit relevant, im Kapitel 3 unter den Bestandsbeschreibungen und -bewertungen der entsprechenden Schutzgüter benannt. Ziele und Maßnahmen werden für den konkreten Geltungsbereich nicht dargestellt.

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebietes, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Wasserschutzgebiete vor.

## 3. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Beurteilung der Bestandssituation, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt zweistufig nach einer allgemeinen oder besonderen Bedeutung/Empfindlichkeit des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut. Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter i.V.m. der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, d.h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter (keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen, erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Funktionsfähigkeit). Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

### 3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen im Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen. Geplant ist die Inanspruchnahme ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche mit einem angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöft und einer Grabenstruktur für die Errichtung eines Wohngebietes.

### Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze (vorübergehend) und Bauplätze (dauerhaft) unter Verlust der vorhandenen Bio-  
toptypen,
- Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung).

### Anlagebedingt:

- geplante Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen, Flächeninanspruchnahme und -umwandlung im Bereich zukünftiger Hausgärten,
- Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag im Bereich zukünftiger Hausgärten,
- Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet.

### Betriebsbedingt:

- geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet,
- in geringem Maße zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen (vernachlässigbar aufgrund aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen),
- Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung.

## 3.2 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

### 3.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet weist aufgrund des vorhandenen Gehöfts samt angrenzendem Garten im nördlichen Teil eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf die Wohnfunktion auf. Für die nördlich und südöstlich angrenzenden Flächen besteht eine allgemeine Bedeutung als Wohnumfeld. Die flächenmäßig größten Teile des Plangebietes sind bzw. waren in landwirtschaftlicher Nutzung und haben keine Bedeutung für die Naherholung.

Im Hinblick auf bedeutsame Emissionen bestehen aktuell keine nennenswerten Vorbelastungen. Eine mögliche Schallbelastung des künftigen Baugebietes durch Verkehrslärm wurde für in einem Fachbeitrag zum Schallschutz beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nur im Nahbereich der Straße *An der Lammert* eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist, die jedoch keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auslöst. Aufgrund des Vorhanden-

seins umliegender landwirtschaftlicher Betriebe wurde zudem ein Geruchsgutachten für die vorliegende Bebauungsplanung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der überwiegenden Fläche des B-Plangebietes die Immissionswerte für das Wohngebiet eingehalten werden. Eine geringfügige Überschreitung im nordwestlichen Randbereich wird als zumutbar eingestuft. Relevante Vorbelastungen bezüglich Geruchsmissionen bestehen demnach nicht.

### 3.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird, ergänzend zu den angrenzenden Siedlungsbereichen, eine neue Wohnsiedlung entstehen. Emissionen durch die Bauarbeiten (Lärm, Staub) sind temporär und lösen keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld aus. Ebenso sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches selber durch Emissionen aus dem Umfeld zu erwarten. Gemäß vorliegendem Schallgutachten zum Verkehrslärm bestehen keine nennenswerten Schallbelastungen durch die Straßen *An der Lammert* und *Hauptstraße (L 79)*. Eine schalltechnische Beurteilung der südlich angrenzenden Gewerbefläche ist nicht abschätzbar, da aktuell keine konkrete Nachnutzung des zurzeit gewerblich ungenutzten Gebietes bekannt ist. Festsetzungen im B-Plan im Hinblick auf den Schallschutz sind nicht erforderlich.

Es ist nicht von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### 3.3 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen. Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand des Erfüllungsgrades der natürlichen Bodenfunktionen, der Archivfunktion und des biotischen Ertragspotenzials (Bodenfruchtbarkeit), aus dem sich im Falle einer besonders hohen Erfüllung eine Schutzwürdigkeit ergibt. Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen des Bodens.

#### 3.3.1 Bestandssituation

Der geologische Ursprung im Plangebiet entstammt laut Geologischer Karte 1 : 50.000 dem pleistozänen Zeitalter. Er wird gebildet aus fluviatilen, d.h. durch Fließgewässer mitgeführten Ablagerungen von Fein- und Mittelsand (lagenweise Schluff/Schotter, teilweise Beimengungen von Schluff und Grobsand) aus der jüngsten Kaltzeit, der Weichsel-Kaltzeit.

Durch bodenbildende Prozesse hat sich aus dem geologischen Ursprungsmaterial ein Podsol entwickelt. Menschliche Tätigkeiten zur Bodenverbesserung haben hieraus den heute vorzufindenden, von Podsol unterlagerten Plaggenesch gemacht. Hierbei handelt es sich entsprechend des geologischen Ausgangsmaterials um einen fein- bis mittelsandigen Boden mit einer bis zu 60 cm mächtigen humosen Auflage, der Plaggenauflage. Schwach humose Bodenschichten finden sich bis in eine Tiefe von 80 cm.

Laut Bodenkarte 1 : 50.000 weist der Boden einen mittleren Grundwasserhochstand von 12 dm u. GOF auf.

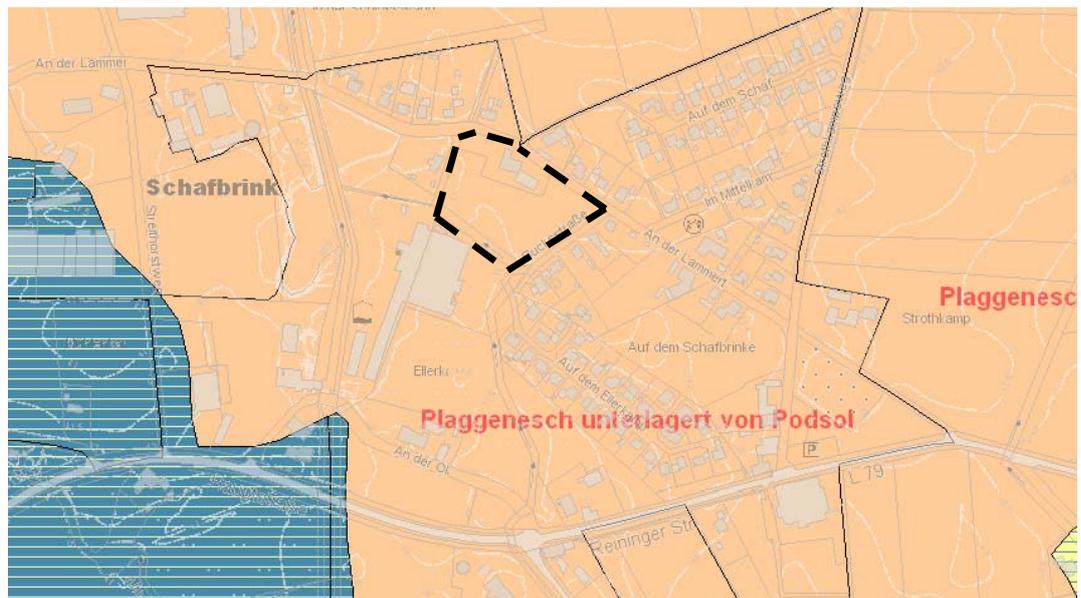


Abb.: Bodentyp im Plangebiet (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abgrenzung B-Plan in gestrichelter Umrandung)

Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel eingestuft. Als ein Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung zählt der Plaggenesch laut Karte der schutzwürdigen Böden Niedersachsen zu den Suchräumen für schutzwürdige Böden. Der Plaggenesch stellt ein Dokument der Kulturgeschichte dar und hat einen Archivcharakter, indem er im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform "konserviert". Vor diesem Hintergrund ist dem Boden im Plangebiet eine besondere Bedeutung zuzuschreiben.

Vorbelastungen durch Altlasten gibt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

### 3.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Neuanlage eines Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit und Neubau einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche kommt es zu einer Neuversiegelung und damit zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von bis zu 0,6 ha (Versiegelungsfläche B-Planung abzüglich vorhandener Versiegelung im Bereich des Gehöftes). Im Bereich der verbleibenden Freiflächen (Haus-

gärten) wird es baubedingt zudem zu deutlichen Umlagerungen und Veränderungen der Bodenstruktur kommen.

Da der im Plangebiet anstehende Boden zudem eine besondere Archivfunktion aufweist, löst das Planvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aus.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion<sup>1</sup>, die Grundwasserneubildungsfunktion<sup>2</sup> und die Grundwasserdargebotsfunktion<sup>3</sup>.

#### 3.4.1 Bestandssituation

Im Plangebiet sind sowohl das Teilschutzgut Grundwasser als auch ein vorhandenes Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

##### Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer.

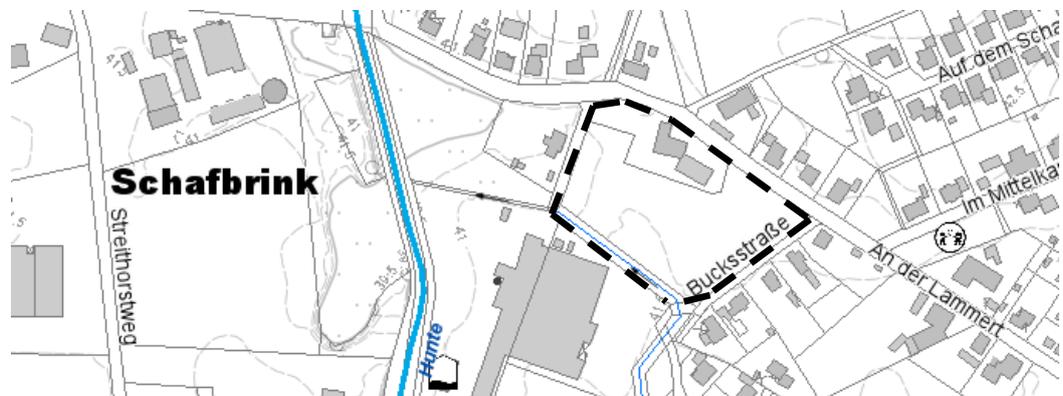


Abb. Gewässer im Plangebiet (Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>)

Es handelt sich um einen ca. 2,5 m und 7 m breiten Graben mit Fließrichtung nach Westen. Der strukturarme Graben entwässert in die rund 100 m westlich in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Hunte. Er hat ein trapezförmiges Regelprofil mit Böschungsneigungen von etwa 1:1. Das Gewässer ist sommertrocken. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen im April und Mai 2016 konnte festgestellt werden, dass der Graben bis in den April

<sup>1</sup> abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand

<sup>2</sup> abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

<sup>3</sup> Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusickerung aus oberirdischen Gewässern

hinein Wasser führte und ab Mitte Mai ausgetrocknet war. Die Grabenvegetation der Sohle und rechten Böschung wurde bei einer Ortsbegehung im August 2016 als artenreich und gewässertypisch erfasst. Linksseitig stellt sich die Böschungsvegetation entsprechend des angrenzenden Umfeldes als artenarmer Scherrasen dar. Im April 2017 war der Graben frisch geräumt und im Sohl- und unteren Böschungsbereich vegetationslos. Im Zuge der faunistischen Erfassungen konnten keine Amphibiennachweise erfolgen (siehe auch Kapitel 3.5).

Die Bedeutung der Lebensraumqualität für Amphibien wird, auch aufgrund der Austrocknung bereits im Frühjahr, als gering eingestuft, ebenso die oben beschriebene Struktur des Grabens. Insgesamt besteht hinsichtlich des Teilschutzgutes Oberflächengewässer im Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet liegt nicht im gesetzlich verordneten Überschwemmungsgebiet der Hunte.

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt nicht in oder an einem Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebiet.

Laut Bodenkarte 1 : 50.000 weist der Boden einen mittleren Grundwasserhochstand von 12 dm u. GOF auf. Der Boden ist demnach im grundwasserreichen Abschnitt des hydrologischen Jahres in den unteren Horizonten grundwasserbeeinflusst.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, d.h. das Vermögen der anstehenden Gesteine abhängig von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen ist im Planungsraum gering.

Die Grundwasserneubildung im Planungsraum beträgt in Abhängigkeit u.a. von den Parametern Niederschlagsmenge und -verteilung, der Durchlässigkeit des Bodens, dem Bewuchs und dem Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand 201 - 250 mm/a und liegt somit im mittleren bis hohen Bereich.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund des geringen Schutzpotenzials des anstehenden Bodens hoch. Insgesamt wird die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet aufgrund der o.g. Kriterien als allgemein bedeutsam eingestuft.

### 3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Oberflächengewässer

Das vorhandene Gewässer soll im Zuge der Wohngebietserrichtung zu einem Regenwasserrückhaltebecken umfunktioniert werden. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung sieht hierzu die Verlegung der rechten Bö-

schung nach Norden und den Integration eines Unterhaltungsweges in das Becken vor. Unter der Voraussetzung einer naturnahen Gestaltung des Rückhaltebeckens ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer auszugehen.

### Grundwasser

Durch die Neuversiegelung einer bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche von bis zu 0,6 ha wird hier die Versickerung von Regenwasser unterbunden und es kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens wird allerdings eine Abflussverzögerung des Regenwassers erreicht, welches dadurch nicht direkt abgeführt wird, sondern länger im Gebiet verbleibt. Eine Verschmutzung des Grundwassers vornehmlich im Zuge der Bauarbeiten kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

### 3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht) ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

#### 3.5.1 Bestandssituation

##### Pflanzen/Biotoptypen

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung im August 2016, ergänzt durch einen Erfassungstermin am 03.04.2017. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016).

Wesentlichen Flächenanteil des Geltungsbereiches nimmt eine Ackerfläche ein, die sich zum Kartierzeitpunkt als grünlandartige Brache darstellte

(ASw). Entlang der Bucksstraße wird der Acker von einem Ruderalstreifen (UHM) gesäumt.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein landwirtschaftliches Gehöft mit kleineren Scherrasenflächen und Vorgarten (ODL/GRA/PHZ). Hervorzuheben sind mehrere heimische Bäume an der Nord- und Ostseite des Gehöfts. Hierbei handelt es sich um zwei Altbäume im Norden (Eichen mit Brusthöhen-Stammdurchmessern BHD  $\geq 90$  cm) sowie einen jungen Ahorn (BHD 30 cm) und zwei mittelalte Linden (BHD ca. 60 cm) an der Ostseite. Westlich an das Gehöft schließt sich der zugehörige Hausgarten (PHZ) an, der neben Rasenfläche mehrere kleine Obstbäume, nicht-heimische Ziersträucher und einen Kirschbaum mittleren Alters ausweist. Eingefriedet ist der Garten mit einer Hecke aus mehreren, vorwiegend nicht-heimischen Gehölzarten. Westlich des Hausgartens schließt sich eine kleinräumige Grünlandfläche (GI) an.

Im Süden des B-Plangebietes liegt ein nährstoffreicher Graben (FGR) mit einer Tiefe von etwa 2,5 m und einer Breite von ca. 9 m einschließlich 1 m-Randstreifen (GRA/UHM). Zum Kartierzeitpunkt im April 2017 wies das Gewässer eine Wasserführung auf, die Fließrichtung weist nach Westen. Im Jahr 2016 war der Graben ab Mai ausgetrocknet. Die Grabenböschungen sind krautig bewachsen. Linksseitig sind Böschung und Ufer scherrasenartig gepflegt (GRA), rechtsseitig wurde im August 2016 eine naturnahe Krautvegetation mit ufertypischen Pflanzen wie Blutweiderich, Mädesüß, Flatterbinse und Rohrglanzgras festgestellt (UHM). Im April 2017 war der Graben im Sohl- und unteren Böschungsbereich frisch geräumt und vegetationsfrei.

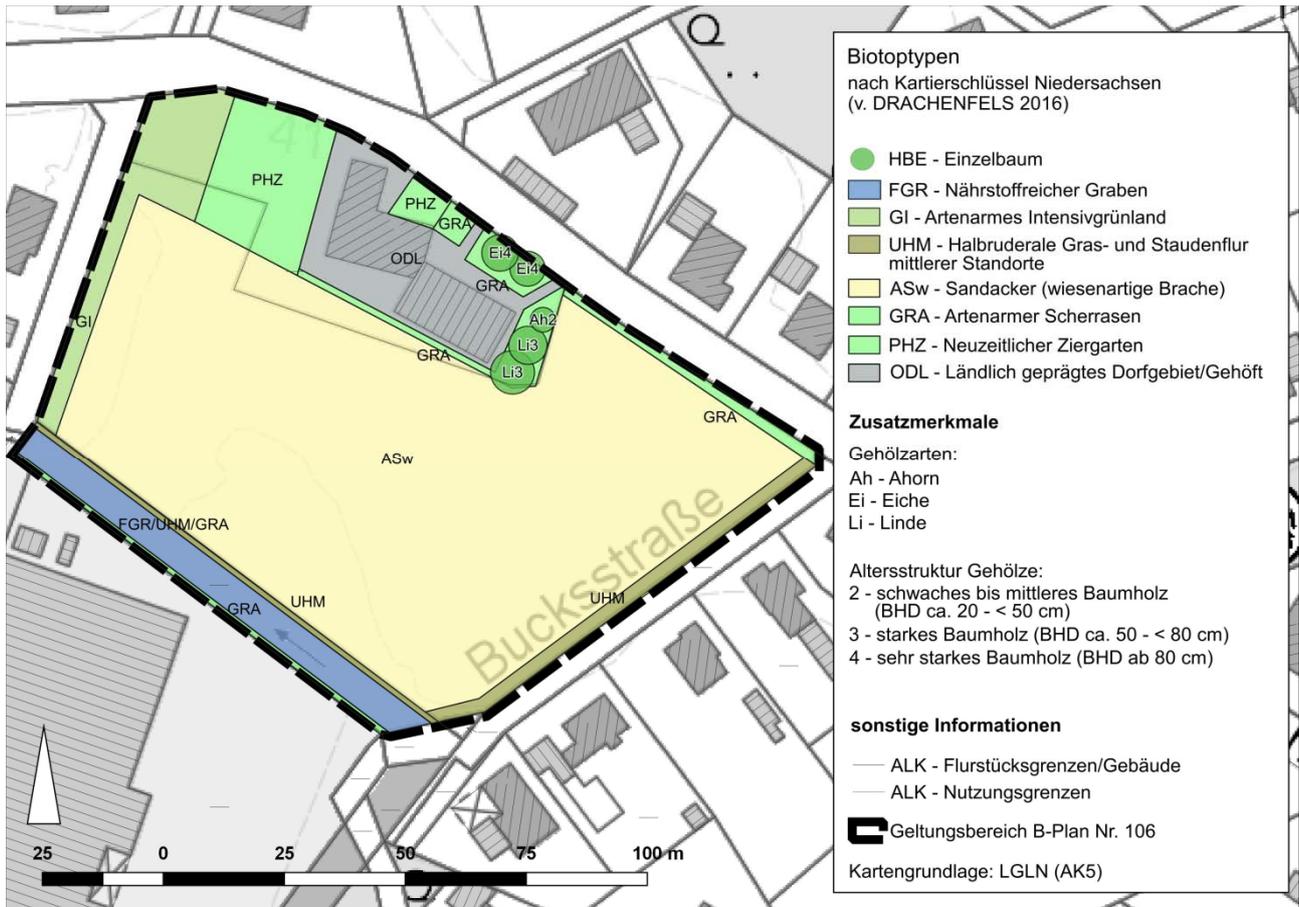


Abb.: Biotoptypen (Kartengrundlage: LGLN)

Eine Bewertung der vorhandenen flächenhaften Biotoptypen nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016) erfolgt im Kapitel zur Eingriffsbilanzierung (Punkt 4.3). Die Bedeutung/Empfindlichkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird drei- bzw. vierstufig in wertlos (0), sehr gering bis gering (0,1 - 1,5), allgemein/empfindlich (1,6 – 2,5) und hoch/besonders (2,6 – 5,0) eingeteilt. Entsprechend der in Kapitel 4.3 tabellarisch aufgeführten Bestandsbewertung der flächenhaften Biotoptypen handelt es sich im Plangebiet um Biotoptypen von geringer ökologischer Wertigkeit. Hervorzuheben sind jedoch die im Bereich des Gehöftes befindlichen Bäume. Bei der einer Wertspanne zwischen 1,6 und 2,5 für diesen Biototyp (Einzelbaum – HBE), sind insbesondere die Alt-Eichen an der Nordgrenze mit einer Wertigkeit von 2,5 hoch einzustufen. Die Linden bzw. der jüngere Ahorn werden mit 2,0 bzw. 1,8 bewertet.

### Tiere/Artenschutz

Entsprechend der oben genannten artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens durchgeführt. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Im vorliegenden Umweltbericht werden die wesentlichen Erkenntnisse des Artenschutzgutachtens in Kürze zusammengefasst:

Betrachtet wurden die Tiergruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse.

Vögel: Im Rahmen von vier Ortsterminen im April und Mai wurden insgesamt 17 Vogelarten im Untersuchungsraum (Geltungsbereich plus 50 - 100 m Puffer) festgestellt. Hervorzuheben sind hierbei vier Arten, die aufgrund ihrer Gefährdungssituation auf der Roten Liste oder Vorwarnliste Niedersachsens und/oder Deutschlands stehen. Es handelt sich um die Arten Rauchschwalbe (Nahrungsgast), Star (ein Brutpaar am Gehöft im Norden des Plangebietes, ein Brutpaar in einem westlich des Geltungsbereiches gelegenen Gehölzbestand), Haussperling (ein Brutpaar am Gehöft im Norden des Plangebietes, zwei Brutpaare auf dem südlich angrenzenden Gewerbegelande), Stieglitz (ein Brutpaar südwestlich des Geltungsbereiches auf dem angrenzenden Gewerbegelande).

Amphibien: Der im Plangebiet gelegene Graben wurde auf Laich und adulte Tiere untersucht, es erfolgten jedoch keine Nachweise.

Fledermäuse: Diese Tierartengruppe wurde keiner expliziten Untersuchung unterzogen. Es ist festzustellen, dass insbesondere Bäume im Umfeld des Geltungsbereiches, aber auch die Altbäume im Plangebiet und die Gebäude des Gehöftes im Norden Quartierpotenzial haben.

### 3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Pflanzen/Biototypen

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von eher geringwertigen Biotypen. Betroffen sind rund 0,9 ha landwirtschaftlicher Fläche (aktuell Ackerbrache und Grünlandfläche), ca. 600 m<sup>2</sup> Scherrasenflächen und ca. 400 m<sup>2</sup> Ruderalstreifen. Entsprechend des in der Begründung präsentierten städtebaulichen Konzeptes sind auch Teile des vorhandenen Hausgartens westlich des Gehöftes zur Einrichtung eines Wohngrundstückes vorgesehen. Unter der Bedingung, dass vorhandener, wertvoller Baumbestand erhalten bleibt (verbindlich per Festsetzung im Bebauungsplan geregelt), ist aufgrund der geringen Wertigkeit der zu überbauenden Flächen von geringen Umweltauswirkungen durch die Planung auszugehen.

#### Tiere/Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Einschätzung prognostiziert kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände soweit im Plangebiet vorhandene Bäume erhalten bleiben bzw. außerhalb der Vogelbrutzeiten (d.h. zwischen 01. September bis 28. Februar) gerodet und vor eventuellen Fällarbeiten explizit auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hin geprüft werden. Da die vorhandenen Altbäume per Festsetzung zum Erhalt vorgesehen sind, ist im Hinblick auf essentielle Brut- und Lebensstätten und mögliche Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht von artenschutzrechtlichen Verstößen auszugehen. Sollte es zu Gebäudeabbrissen im Plangebiet kommen, ist im Vorfeld eine eingehende Prüfung hinsichtlich Fledermausquartieren vorzunehmen.

Bezüglich der Funktion des südlich gelegenen Grabens als Jagdgebiet oder Wanderkorridor wird auf die Notwendigkeit weiterer Überprüfung hingewiesen. Es ist jedoch nicht von einer essentiellen Bedeutung des Grabens für die genannten Funktionen auszugehen. Da überdies der Graben in einer Neufunktion als Regenwasserrückhaltebecken erhalten bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass kein Verstoß gegen das Artenschutzrecht durch die Planung ausgelöst wird.

Akustische und visuelle Störungen durch Bau und Anlage des Baugebietes stuft das Artenschutzgutachten als nicht erheblich ein.

In Anbetracht der genannten Erkenntnisse ist allenfalls von geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier auszugehen.

### 3.6 Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

#### 3.6.1 Bestandssituation

Die geplante Fläche hat aufgrund ihres niedrigen Vegetationsbewuchses eine Funktion als Entstehungsfläche für Kaltluft. Da die umgebenden, Siedlungsbereiche eher kleinräumig und nicht als Wärmeinsel einzustufen sind und zudem nach Norden, Osten und Süden zu weiten Teilen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben sind, besteht für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 106 keine hervorzuhebende Bedeutung als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen, wie im Kapitel zum Schutzgut Mensch erläutert, in vernachlässigbarem Maße durch eine geringfügige Geruchsbelastung der nordwestlichen Ecke.

#### 3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bau des neuen Siedlungsgebietes kommt es zum Verlust der bestehenden Kaltluftentstehungsfläche. Da diese nur von geringer siedlungsklimatischer Bedeutung ist, ist von nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-

argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen<sup>4</sup>.

### 3.7.1 Bestandssituation

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte befindet sich der Geltungsbereich in einem für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtigen Bereich aus lokaler Sicht, den *Esch Nierhüsen-Heesingen*. Bei diesem wichtigen Bereich handelt es sich um eine weiträumige Eschlage östlich von Hunteburg. Wertbestimmend für den Esch ist der Bestand der historischen Gebäude der Höfe mit Gehölzen in der markanten Übergangslage zum Moor. Als Störungen stuft der Landschaftsplan die vorhandenen Gewerbeflächen mit den für Eschlagen fremden, ortsbildstörenden Baukörpern dar. Als Gefährdung stuft der Landschaftsplan eine Verdichtung der Bebauung, Ausbau der Erschließung und Beseitigung von Gehölz- und Grünlandbeständen ein.

Das Plangebiet selber ist eine landwirtschaftliche Restfläche in einem durch Siedlung im Norden und Osten und Gewerbe im Süden geprägten Bereich. Das Landschaftsbild ist demnach bereits anthropogen vorgeprägt. Zahlreiche, z.T. schon sehr alte Bäume/Baumbestände im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet selber sowie das im Plangebiet gelegene Gehöft in Verbindung mit der zu überbauenden Ackerfläche sorgen jedoch für eine in Teilen noch von Natürlichkeit, Vielfalt und historischer Kontinuität geprägten, ländlichen Eigenart des Plangebietes und einer allgemeinen Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild.

### 3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung wird das ländlich geprägte Ensemble des alten Gehöfts mit der umgebenden landwirtschaftlichen Fläche aufgehoben und die entsprechende Eigenart und Vielfalt der Örtlichkeit durch Errichtung eines Neubaugebietes vermindert. Da es sich auf der anderen Seite aber bei der Planung um eine sinnvolle räumliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches handelt, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

## 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, charakteristische Stadt- und Ortsbilder) ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit sind im Plangebiet nicht vorhanden

---

<sup>4</sup> vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

bzw. betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 3.9 Wechselwirkungen/biologische Vielfalt

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an den Schnittstellen Boden – Grundwasser, Vegetation – Boden durch die Planung berührt. Über die o.a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt umfasst die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten (siehe auch Abschnitt zum Artenschutz).

### 3.10 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die betreffende Fläche voraussichtlich in landwirtschaftlicher Nutzung. Erhebliche Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

### 3.11 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben ist als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung einzuordnen. Es werden Bauplätze im Siedlungszusammenhang der Ortslage Hunteburg ausgewiesen, ohne weitere Flächeninanspruchnahmen am Siedlungsrand vornehmen zu müssen. Eine Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten in räumlicher Hinsicht erübrigt sich demnach. Konzeptionelle Varianten wurden nicht geprüft.

### 3.12 Zusammenfassende Betrachtung der prognostizierten Umweltauswirkungen

Tab. Zusammenfassung Bestand und Prognose von Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut	Prognose zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen
Mensch	Nur im Nahbereich der Straße <i>An der Lammert</i> eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte möglich, die jedoch keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auslöst. Auch Vorbelastungen geruchlicher Art bestehen nur in geringfügigem Ausmaß am nordwestlichen Rand des Plangebietes.	-
Boden	Versiegelung von bis zu 0,7 ha schutzwürdigen Plaggenesches, zudem Umlagerun-	x

Schutzgut	Prognose zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen
	gen im Bereich der verbleibenden Freiflächen.	
Wasser – Oberflächengewässer	Umbau des vorhandenen Grabens zu einem Regenwasserrückhaltebecken mit Verlegung der nördlichen Böschung und Einrichtung eines Unterhaltungsweges.	o
Wasser - Grundwasser	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von bis 0,6 ha Fläche; Verminderung durch Abflussverzögerung des Niederschlagswassers in einem Regenwasserrückhaltebecken.	o
Pflanzen/ Biotoptypen	Überbauung von Biotoptypen mit eher geringer ökologischer Wertigkeit; Erhalt wertvoller Bäume	o
Tiere/Artenschutz	Verlust von Flächen mit geringer Lebensstättenfunktion; Erhalt wichtiger Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse/Funktion als Vogelbrutstätte.	o
Klima/Luft	Überbauung einer Kaltluftentstehungsfläche (landwirtschaftliche Fläche) mit geringer Bedeutung hinsichtlich siedlungsklimatischer Ausgleichsfunktion.	o
Landschaftsbild	Verringerung der Eigenart des Plangebietes als ländliches Ensemble aus Gehöft mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Siedlungserweiterung	o
Kultur- und Sachgüter	n.v.	-

- keine Beeinträchtigungen   o geringe Beeinträchtigungen   x erhebliche Beeinträchtigungen

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind durch ein Bauleitplanverfahren entstehende, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich<sup>5</sup> voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen

<sup>5</sup> Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum *Ausgleich* und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum *Ausgleich* im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch *Ersatzmaßnahmen*.

entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter der Umweltprüfung (Natur und Landschaft sowie Schutzgut Mensch) dargestellt.

#### 4.1 Zusammenfassende Darstellung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen sind Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in der Hauptsache im Hinblick auf die Schutzgüter Boden (i.V.m. Schutzgut Grundwasser) und Pflanzen und Tiere zu beachten:

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
  - Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
  - fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
  - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
  - Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
  - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten;
- Gehölzerhalt: Erhalt von fünf Bäumen im Plangebiet: zwei Alt-Eichen, zwei mittelalter Linden, ein Ahorn; diese Maßnahme gilt auch im Sinne des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG; Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB;
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
- insbesondere zum Schutze brütender Vögel hat erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen (allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG);
- die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten;

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen kann durch nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entgegengewirkt werden:

- Verminderung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser durch Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens: Abflussverzögerung des Regenwassers, dadurch längerer Verbleib des Niederschlagswassers im Gebiet statt direkter Abführung.

- möglichst naturnahe Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens:
  - standortgerechte Begrünung der Böschungen durch Sukzession oder Einsaat mit autochthonem Saatgut ohne Oberbodenauftrag,
  - im Bereich der südlichen Böschung bereichsweise Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen,
  - Anlage des Unterhaltungsweges als Schotterrasen, idealerweise als Spurbahnen zwecks Minimierung der befestigten Fläche,
  - Details sind im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung und Ausführung festzulegen.

#### 4.2 Eingriffsbilanzierung

Trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten im Plangebiet verloren. Die Eingriffsbilanzierung betrachtet die ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt das Wertdefizit, welches entsprechend durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Die Biotopbewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell des Landkreises Osnabrück (2016). Anhand vorgegebener Wertspannen für jeden Biotoptyp (Wertskala von 0,0 bis maximal 5,0) werden der derzeitige ökologische Wert der betroffenen Fläche (sog. Eingriffsflächenwert) und der ökologische Wert der Planung (sog. Kompensationswert) ermittelt. Durch die Vergabe von Wertfaktoren (WE/m<sup>2</sup>) werden den einzelnen Biotoptypen jeweils Wertigkeiten/Empfindlichkeiten von „wertlos“ bis „extrem empfindlich“ zugewiesen. Die Kategorie „extrem empfindlich“ (Wertstufe 3,5 bis 5,0) bezieht sich hierbei auf ökologisch höchst sensible und über lange Zeiträume gewachsene Biotoptypen, die als nicht wiederherstellbar gelten und im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung üblicherweise nicht beansprucht werden. Die Ermittlung der Wertigkeit eines Biotops richtet sich nach insgesamt 15 Kriterien, die je nach Relevanz als gleichwertig zu betrachten sind<sup>6</sup>.

Die Bewertung des Bestandes richtet sich nach der in Kapitel 3 erfolgten Bestandsbeschreibung:

---

<sup>6</sup> (Vielfalt an biotoptypischen Arten, Vorkommen gefährdeter Arten, Biotoptypische Ausprägung, Vegetationsstruktur (Schichtung), Vernetzungsfunktionen, besondere Standortbedingungen, Nutzungs-/Pflegeintensität, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, Bedeutung für das Landschaftsbild, Klimatische Bedeutung, Kulturhistorische Bedeutung).

Tab.: Bewertung Bestand nach Osnabrücker Modell (2016)

Code	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertspanne [WE / m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
4.13.3	Nährstoffreicher Graben mit Scherrasen/Ruderalflur im Böschung- und Uferbereich	FGR/UHM/GRA	659	1,0 - 1,5	1,3	857
9.6	Artenarmes Intensivgrünland	GI	638		1,2	766
11.1.1	Sandacker	ASw	8.375	0,8 - 1,5	1,2	10.050
11.4.2	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	404	1,0 - 2,0	1,2	485
12.1.2	Artenarmer Scherrasen	GRA	622	0,6 - 1,3	0,8	498
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (Vorgarten ODL)	PHZ	79	0,6 - 1,5	0,8	63
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	692	0,6 - 1,5	1,4	830
13.8.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	ODL	1.101		0,0	0
Σ			<b>12.570</b>			<b>13.687</b>

Die Bewertung der Planung zieht die Flächenbilanz des Bebauungsplanes heran und bewertet die sich voraussichtlich aus der Planung ergebenden Biotoptypen. Hierbei wird im Hinblick auf die entstehenden Hausgärten eine Bewertung im unteren Drittel der Bewertungsspanne gewählt, da keine bauleitplanerischen Vorgaben zu einer naturnahen Ausgestaltung der Gärten bestehen. Das Regenwasserrückhaltebecken wird aufgrund einer textlich festgesetzten, möglichst naturnahen Ausgestaltung des Beckens im oberen Bereich der Bewertungsspanne eingeordnet.

Tab.: Bewertung Planung BP 106 nach Osnabrücker Modell (2016)

Code	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertspanne [WE / m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [WE / m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
	Allgemeines Wohngebiet		10.370			
13.7	Versiegelung	OE	6.222	0	0,0	0
12.6.4	Freiflächen (Hausgärten)	PHZ	4.148	0,6 - 1,5	0,9	3.733
13.1.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	OVS	840	0	0,0	0
4.22.6	Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB), naturnah ausgestaltet	SXS	1.360	1,0 - 1,5	1,4	1.904
Σ			<b>12.570</b>			<b>5.637</b>

Eine Gegenüberstellung der Bewertungen von Bestand und Planung ergeben ein ökologisches Defizit von **8.050 Werteinheiten** nach Osnabrücker Modell (2016). Das Defizit ist extern auszugleichen.

#### 4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizites werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend einer Kooperationsvereinbarung der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Ein-

zugsgebiet des Dümmers vom 01.11.2013 werden die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Hunte durchgeführt. Eine konkrete Benennung und räumliche Zuordnung der Maßnahme erfolgt an dieser Stelle nicht, sondern wird im Weiteren in Abstimmung zwischen Gemeinde, Landkreis und Unterhaltungsverband festgelegt.

#### 4.4 Zusammenfassende Betrachtung

Bei Beachtung der benannten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen und Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine nicht-ausgleichbaren erheblichen Umweltauswirkungen.

### 5. **Zusätzliche Angaben**

#### 5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, dreier Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten sowie unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

#### erstellte Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP), BioConsult, Osnabrück, 09.03.2017
- Geruchsgutachten zum B-Plan Nr. 106 „An der Lammert“ in Bohmte OT Hunteburg, öko-control GmbH, Schönebeck, 06.12.2016
- Fachbeitrag Schallschutz „Verkehrslärm“, RP Schalltechnik, Osnabrück, 14.11.2016
- Biotoptypenkartierung, Büro Dense & Lorenz, Osnabrück, 25.08.2016

#### Datenquellen und Arbeitsgrundlagen (Abruf Internetquellen: April/März 2017)

<http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html> (Geologische Karte 1 : 50.000, Bodenkarte 1 : 50.000, Karte der schutzwürdigen Böden, Klassenzeichen der Bodenschätzung von Niedersachsen 1 : 5.000, Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial 1 : 50.000, Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 - Grundwasserneubildung, Methode mGROWA)

<http://geoinfo.lkos.de/webinfo/> (Umweltatlas Landkreis Osnabrück, RROP)

[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen Niedersachsen. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz, Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs., Heft A/4, 1 – 326, Hannover.

Gemeinde Bohmte (1994): Der Landschaftsplan; erstellt: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen

Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Ostercappeln, Gemeinde Bohmte, Gemeinde Bad Essen, Unterhaltungsverband Obere Hunte: Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers vom 01.11.2013

## 5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitoring sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen mit erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten sind:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes: Überwachung durch die Bauleitung während der Bauphase,
- Vermeidung von Belastungen des mit geringem Schutzpotenzial überdeckten Grundwassers während der Bauphase: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen, spätestens aber 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kontrolliert die Gemeinde deren ordnungsgemäße Durchführung unter Beachtung der im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen.
- Konkrete Zuordnung und Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme an der Hunte: Kontrolle durch den Landkreis.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bohmte plant den Bau einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Hunteburg. Errichtet werden soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich Nebenanlagen südlich der Straße *An der Lammert* und westlich der *Bucksstraße*. Zu diesem Zwecke ist

die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche, vornehmlich Acker geplant. Eine vorhandene Grabenstruktur am Südrand des Plangebietes soll zu einem Regenwasserrückhaltebecken umgewandelt werden.

Wesentliche umweltrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens sind:

Baubedingt
<ul style="list-style-type: none"> <li>– temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,</li> <li>– Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze (vorübergehend) und Bauplätze (dauerhaft) unter Verlust der vorhandenen Biotoptypen,</li> <li>– Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung).</li> </ul>
Anlagebedingt
<ul style="list-style-type: none"> <li>– geplante Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen, Flächeninanspruchnahme und -umwandlung im Bereich zukünftiger Hausgärten,</li> <li>– Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag im Bereich zukünftiger Hausgärten,</li> <li>– Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet.</li> </ul>
Betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet</li> <li>– in geringem Maße zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen (vernachlässigbar aufgrund aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen),</li> <li>– Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung.</li> </ul>

Die Wertigkeiten der Schutzgüter der Umweltprüfung und die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind wie folgt einzustufen:

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
Mensch	allgemeine Bedeutung für Wohnen/Wohnumfeld, keine Bedeutung für die Naherholung; Vorbelastungen im Hinblick auf Verkehrslärm und Geruch nicht nennenswert	Nur im Nahbereich der Straße <i>An der Lammert</i> eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte möglich, die jedoch keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auslöst. Auch Vorbelastungen geruchlicher Art bestehen nur in geringfügigem Ausmaß am nordwestlichen Rand des Plangebietes.	-
Boden	Plaggenesch von Podsol unterlagert; besondere Bedeutung aufgrund kulturhistorischer Bedeutung	Versiegelung von bis zu 0,7 ha schutzwürdigen Plaggenesches, zudem Umlagerungen im Bereich der verbleibenden Freiflächen.	x

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
Wasser – Teil-schutzgut Oberflächengewässer	strukturarmer Graben an Südgrenze des B-Plans, geringe Bedeutung	Umbau des vorhandenen Grabens zu einem Regenwasserrückhaltebecken mit Verlegung der nördlichen Böschung und Einrichtung eines Unterhaltungsweges.	o
Wasser – Teil-schutzgut Grundwasser	mittlerer Grundwasserhochstand laut Bodenkarte: 12 dm u GOF, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung gering, Grundwasserneubildungsrate mit 201 – 250 mm/a mittel bis hoch; insgesamt allgemeine Bedeutung	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von bis 0,6 ha Fläche; Verminderung durch Abflussverzögerung des Niederschlagswassers in einem Regenwasserrückhaltebecken.	o
Pflanzen/ Biotoptypen	Bei den im Plangebiet vorzufindenden Biotoptypen handelt es sich um solche von geringer ökologischer Wertigkeit (Ackerbrache, Intensivgrünland, Scherrasenflächen, ruderale Randstreifen). Hervorzuheben sind jedoch die im Bereich des Gehöftes befindlichen Bäume, insbesondere die Alt-Eichen an der Nordgrenze, aber auch die mittelalten Linden östlich des Gehöftes.	Überbauung von Biotoptypen mit eher geringer ökologischer Wertigkeit; Erhalt wertvoller Bäume	o
Tiere/ Artenschutz	Vögel: Insgesamt wurden 17 Vogelarten festgestellt, davon vier aufgrund ihrer Gefährdungssituation hervorzuhebende Arten: drei Arten mit Brutnachweis im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld (Star, Haussperling, Stieglitz), eine Art als Nahrungsgast (Rauchschwalbe). Amphibien: keine Nachweise von adulten Tieren oder Laich im Plangebiet. Fledermäuse: Quartierpotenzial der Bäume im Plangebiet und dessen näherer Umgebung, Quartierpotenzial der Gebäude des Gehöftes.	Verlust von Flächen mit geringer Lebensstättenfunktion; Erhalt wichtiger Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse/Funktion als Vogelbrutstätte.	o
Klima/ Luft	landwirtschaftliche Fläche ist Kaltluftentstehungsfläche, aufgrund der umgebenden Strukturen (kleinräumige Siedlung ohne ernstzunehmenden Wärmeinsel-Charakter, großräumig landwirtschaftliche Flächen im näheren Umfeld) nur geringe Bedeutung als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche	Überbauung einer Kaltluftentstehungsfläche (landwirtschaftliche Fläche) mit geringer Bedeutung hinsichtlich siedlungsklimatischer Ausgleichsfunktion.	o
Land-schafts-	durch das im Plangebiet gelegene Gehöft mit Alt-Bäumen in Verbin-	Verringerung der Eigenart des Plangebietes als ländli-	o

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
bild	dung mit der zu überbauenden Ackerfläche besteht eine in Teilen noch von Natürlichkeit, Vielfalt und historischer Kontinuität geprägte, ländliche Eigenart und eine allgemeine Bedeutung des Schutzgutes.	ches Ensemble aus Gehöft mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Siedlungserweiterung	
Kultur- und Sachgüter	-	n.v.	-

- keine Beeinträchtigungen   o geringe Beeinträchtigungen   x erhebliche Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidung/Verringerung
<u>baubedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen des Bodenschutzes,</li> <li>- Erhaltung von fünf vorhandenen Bäumen im Bereich des Gehöftes,</li> <li>- Schutz zu erhaltender Gehölze,</li> <li>- Gehölzschnitt und –rodung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar,</li> <li>- Vermeidung maschinenbedingter Emissionen über das nötige Maß hinaus.</li> </ul>
<u>anlagen- und betriebsbedingt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser durch Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens,</li> <li>- möglichst naturnahe Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens.</li> </ul>
planexterner Ausgleich
Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Hunte auf Basis einer Kooperationsvereinbarung der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers vom 01.11.2013.

Unter Beachtung der benannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nicht-ausgleichbaren erheblichen Umweltauswirkungen.

### III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „An der Lammert“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 106 „An der Lammert“ sowie die Begründung beschlossen.

Bohmte, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Goedejohann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 23.05.2017  
Lh/Sp/Su-206.138

.....  
(Der Bearbeiter)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

#### 3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

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

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

#### 4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### 5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

##### a) Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhe wird von dem Erschließungsträger nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes

bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

#### **b) Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

#### **c) Firsthöhe**

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten.

#### **d) Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf 6,0 m nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

### **6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig sind. Sie haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Umweltauswirkungen**

- a) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 zu schützen.
- b) Das nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken ist so naturnah wie möglich zu gestalten (Details: siehe Ausführungen im Umweltbericht).
- c) Allgemeiner und besonderer Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 BNatSchG): insbesondere zum Schutze brütender Vögel hat erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen.

### **8. Maßnahmen zum externen Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die externe Kompensation der im Plangebiet entstehenden Biotopwertdefizite erfolgt durch Maßnahmen im Bereich der Hunte. Basis ist eine Kooperationsvereinbarung

der Gemeinde Bohmte mit dem Landkreis Osnabrück und dem Unterhaltungsverband Obere Hunte über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landespflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers vom 01.11.2013. Eine konkrete räumliche Zuordnung der Maßnahme erfolgt zu diesem Zeitpunkt nicht und wird im Weiteren mit dem Landkreis abgestimmt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

**a) Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):**

Die Dachneigung beträgt mindestens 22°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

**b) Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## **HINWEISE**

1. 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 oder -4433) 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder

der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bohmte, Fachdienst Planen und Bauen, Bremer Straße Nr. 4, 49163 Bohmte eingesehen werden.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
7. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.