



**Gemeinde  
Bohmte**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 110  
„Braunstraße“**



**Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

**Abschrift**

Projektnummer: 218063  
Datum: 2018-09-19

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass/Allgemeines .....	2
2	Verfahren / Abwägung .....	2
3	Geltungsbereich .....	4
4	Bestandssituation .....	4
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
5.1	Flächennutzungsplan .....	4
5.2	Bebauungspläne (Ursprungsplanung) .....	5
6	Planungserfordernis / Standortbegründung .....	6
7	Änderungsinhalte .....	7
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	8
9	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	8
10	Immissionsschutz .....	10
11	Abschließende Erläuterungen .....	10
11.1	Altlasten .....	10
11.2	Denkmalschutz .....	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	11

## ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2018-05-15)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bohmte, Bremer Straße 4, 49163 Bohmte (Telefon: 0 54 71 / 80 8-0, Fax: 0 54 71 / 80 8-99, E-Mail: [rat-haus@bohmte.de](mailto:rat-haus@bohmte.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2018-09-19  
Proj Nr. 218063

Dipl. Ing. Johannes Eversmann  
Dipl. Ing. Moritz Richling

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

## 1 Planungsanlass/Allgemeines

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Bohmte an der „Braunstraße“.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19 „An der Schützenstraße“ und Nr. 25 „Im Achterfelde“ vor, die jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzen.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Nachverdichtung durch Errichtung eines Einfamilienhauses zu fördern und die Anzahl an öffentlichen Spielplätzen dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. In den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen befinden sich weitere Spielplätze, die auf kurzem Wege erreicht werden können. Da in den letzten Jahren keine Nutzung des Spielplatzes festzustellen war, sind auch die Spielgeräte zwischenzeitlich abgebaut worden.

Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde Bohmte die Aufgabe des Spielplatzes für vertretbar.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 18.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 110 „Braunstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Bohmte hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat daher in seiner Sitzung am 13.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018. Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Petition mit rund 36 Unterschriften gegen die Ausweisung von Wohnbaufläche auf dem Spielplatzgrundstück eingereicht worden. Da die Spielplatzfläche in den letzten Jahren nicht genutzt wurde und in unmittelbarer Nachbarschaft ein weiterer Spielplatz in ca. 500 m Entfernung Fußweg vorhanden ist, sieht die Gemeinde Bohmte die sozialen Bedürfnisse der Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB im Verfahren ausreichend berücksichtigt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange haben bis auf redaktionelle Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen keine Anregungen vorgetragen.

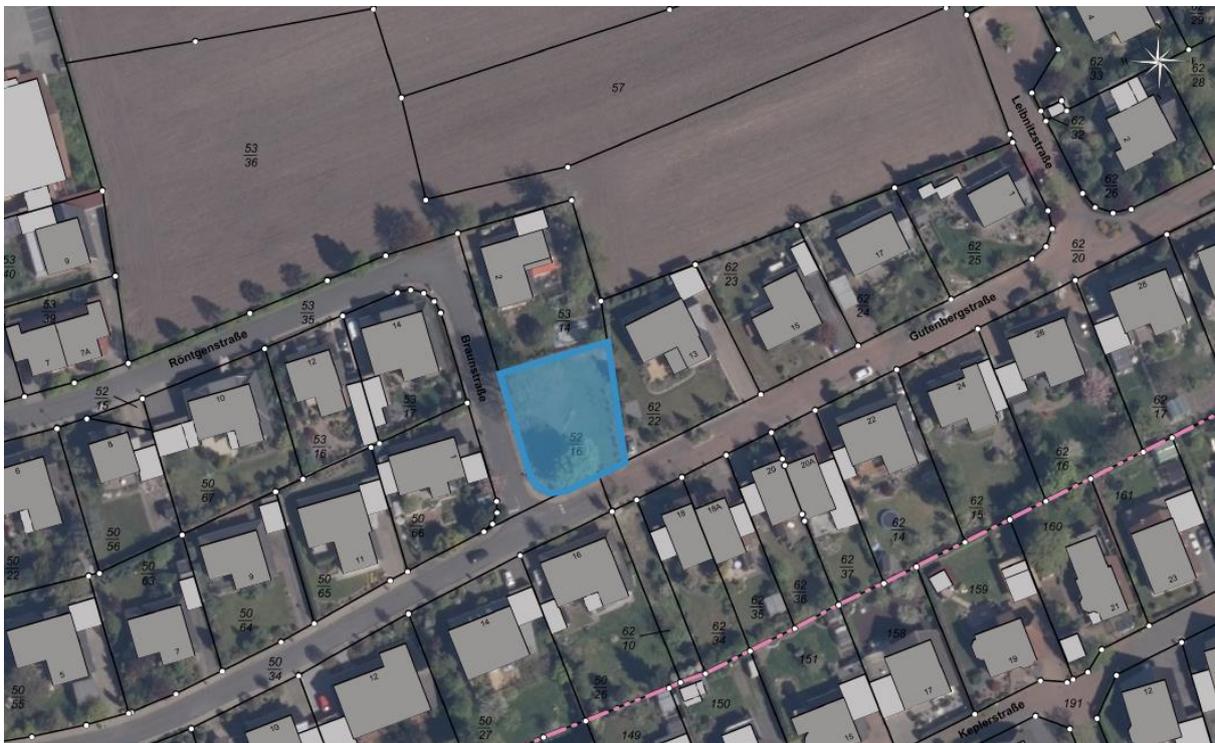
Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Bohmte den Bebauungsplan Nr. 110 „Braunstraße“ am 19.09.2018 als Satzung beschlossen.

### 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 16 und umfasst das Flurstück 52/16.

### 4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den bestehenden öffentlichen Spielplatz an der Einmündung der „Braunstraße“ in die „Gutenbergstraße“, hat eine Größe von rund 650 m<sup>2</sup> und ist annähernd eben. Da in den letzten Jahren keine Nutzung des Spielplatzes festzustellen war, sind auch die Spielgeräte zwischenzeitlich abgebaut worden. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt.



**Luftbild ohne Maßstab** (© Gemeinde Bohmte)

### 5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan hier im Wege der Berichtigung angepasst.

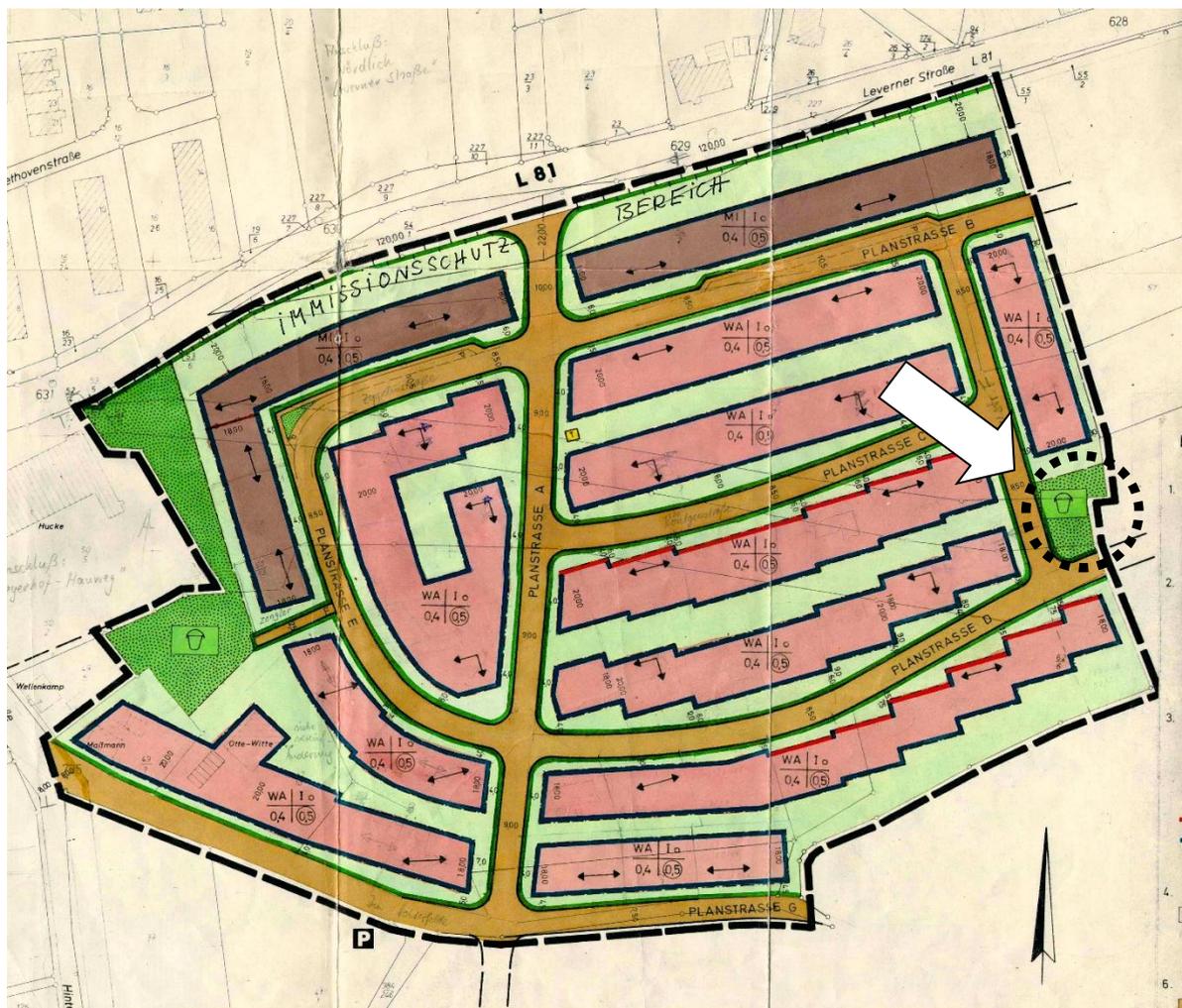
## 5.2 Bebauungspläne (Ursprungsplanung)

Der bestehende Spielplatz ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „An der Schützenstraße“ (rechtsverbindlich seit August 1974) genehmigt und durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Achterfelde“ (rechtsverbindlich seit Dezember 1980) erweitert worden.

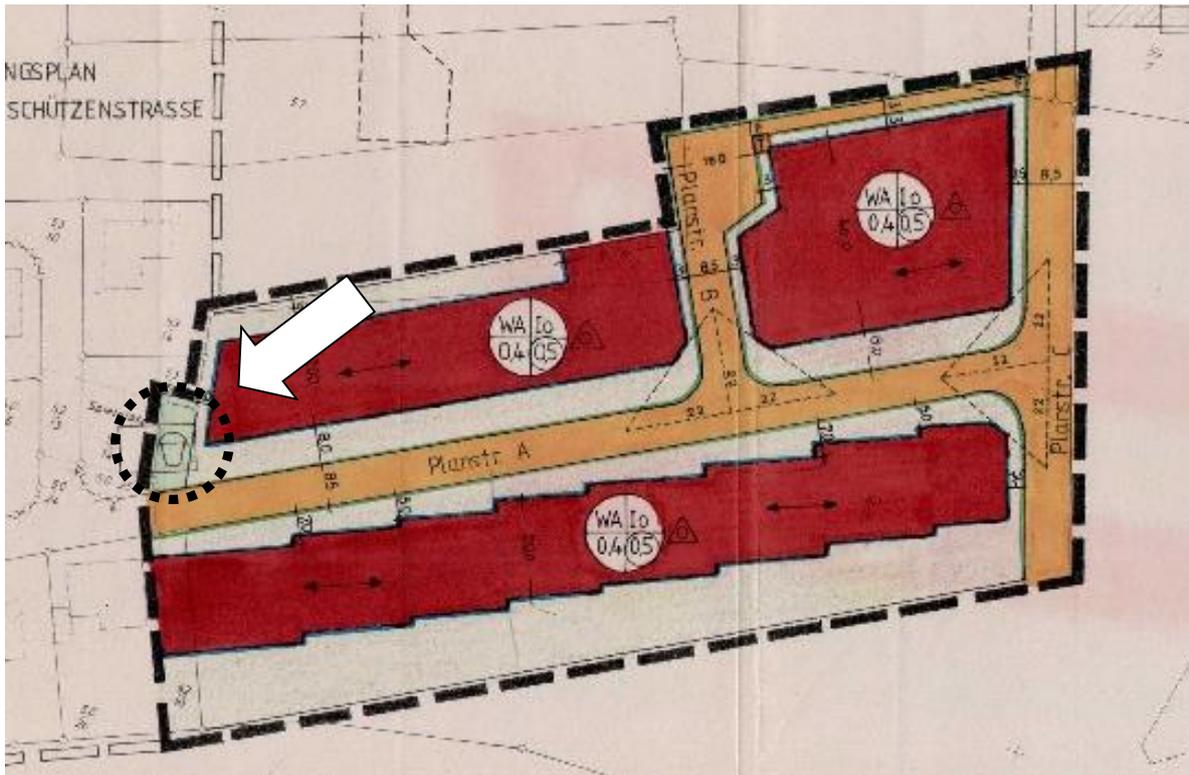
Der Bebauungsplan Nr. 19 ist im Rahmen der 1. Änderung teilweise überplant worden; für das Plangebiet gelten allerdings nach wie vor die Festsetzungen des Ursprungsplans.

Für die benachbarten Baugebiete setzen die Ursprungspläne jeweils Allgemeine Wohngebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl) fest; es sind eingeschossige Gebäude (nur Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise zulässig.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19 „An der Schützenstraße“ und Nr. 25 „Im Achterfelde“ (Ursprungspläne) werden durch den Bebauungsplan Nr. 110 in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 110 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne unwirksam.



**Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schützenstraße“**



**Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 25 „Im Achterfelde“**

## 6 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Bohmte besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, die innerhalb der bestehenden Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht grundsätzlich das Erfordernis, weitere Wohngebiete zu erschließen und bestehende Baugebiete bezüglich etwaiger Nachverdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich überwiegend im Privatbesitz und stehen nicht für einen Verkauf an Bauinteressenten zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund soll die festgesetzte öffentliche Nutzung des Plangebiets als Spielplatz aufgegeben werden, da eine Nutzung nicht festzustellen ist. Zudem befindet sich im angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ein weiterer Spielplatz, der auf kurzem Wege (ca. 500 m) erreicht werden kann. Daher hält die Gemeinde Bohmte die Aufgabe des Spielplatzes für vertretbar.



### **Flächennutzungsplan**

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs an der „Braunstraße“ ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs sinnvoll: Die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sowie viele der innerörtlichen Arbeitsplätze sind von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können minimiert werden.

Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann.

Die Nachverdichtung trägt dazu bei, einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken, da vorwiegend junge Familien die Altsiedlungsbereiche beziehen.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

## **7 Änderungsinhalte**

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung wird die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und die Fläche den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden aus den Ursprungsplanungen übernommen; die beiden Ursprungspläne treffen diesbezüglich für die angrenzenden Bereiche identische Festsetzungen.

Die Festsetzung, wonach Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schützenstraße“ übernommen, um ein Aufgreifen der Bestandssituation zu gewährleisten und die Plangebietsränder frei von Bebauung zu halten.

Die Höhenlage der Gebäude wird ergänzend festgesetzt, um einen hinreichend bestimmten Bezugspunkt für die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Traufenhöhe zu gewährleisten. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 58 m über Normalhöhennull (NHN). Daher wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 58,50 m über NHN festgesetzt; hierbei ist die Sockelhöhe aus der Ursprungsplanung bereits berücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zusammenhängend festgesetzt, um dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude einzuräumen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Achterfelde“ zur Stellung baulicher Anlagen wird ebenfalls aufgegriffen. Danach ist die Hauptfirstrichtung parallel zur „Gutenbergstraße“ auszubilden. Um dem Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, kann die Hauptfirstrichtung auch um 90° gedreht werden.

## **8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Im Achterfelde“ enthält eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zur Dachneigung und zur Traufenhöhe, die unverändert übernommen wird. Somit kann gewährleistet werden, dass die angrenzenden Bestandsstrukturen fortgeführt werden.

Ergänzend wird die Regelung zu Einfriedungen aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schützenstraße“ unverändert übernommen (straßenseitig nicht höher als 0,80 m), um im Einmündungsbereich ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

## **9 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nachverdichtung durch Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder

eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Allerdings sind die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.

Die Nachverdichtung dieser Innenbereichsflächen durch eine Wohnnutzung ist auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Außerdem ist die Fläche bereits heute fast vollständig von Bebauung und Straßen umgeben.

Aus diesen Gründen sind nach umweltplanerischem Fachbeitrag keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten (s. Anlage).

Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen sind folglich zu beachten:

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung potentieller Niststätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Baumfällungen (Fledermäuse):** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten dürfen in Anlehnung an § 39 (2) Nr. 5 nur in den Wintermonaten erfolgen. Der günstigste Monat ist der Oktober, da dann die Wochenstubenquartiere aufgelöst sind und die Tiere noch selbstständig in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm sind diese durch eine fachkundige Person

(z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

## **10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

## **11 Abschließende Erläuterungen**

### **11.1 Altlasten**

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: April 2018) sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden. Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich nordöstlich eine flächige Altablagerung (Altlastverdacht) sowie westlich ein Altstandort (Altlastverdacht).

Der Gemeinde Bohmte sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

### **11.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

#### **Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte 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.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Braunstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-09-19

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. J. Eversmann*

.....

Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Braunstraße“, hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 19.09.2018 zugrunde gelegen.

Bohmte, den .....

.....

Der Bürgermeister