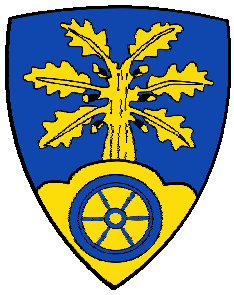
AUSLEGUNGSFASSUNG



GEMEINDE BOHMTE

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 „IM HEIDEGRUND“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

UND PARALLELE

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

B E G R Ü N D U N G

DER UMWELTBERICHT MIT ANHANG UND ANLAGEN IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH: **STAND: 21.11.2022**

PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

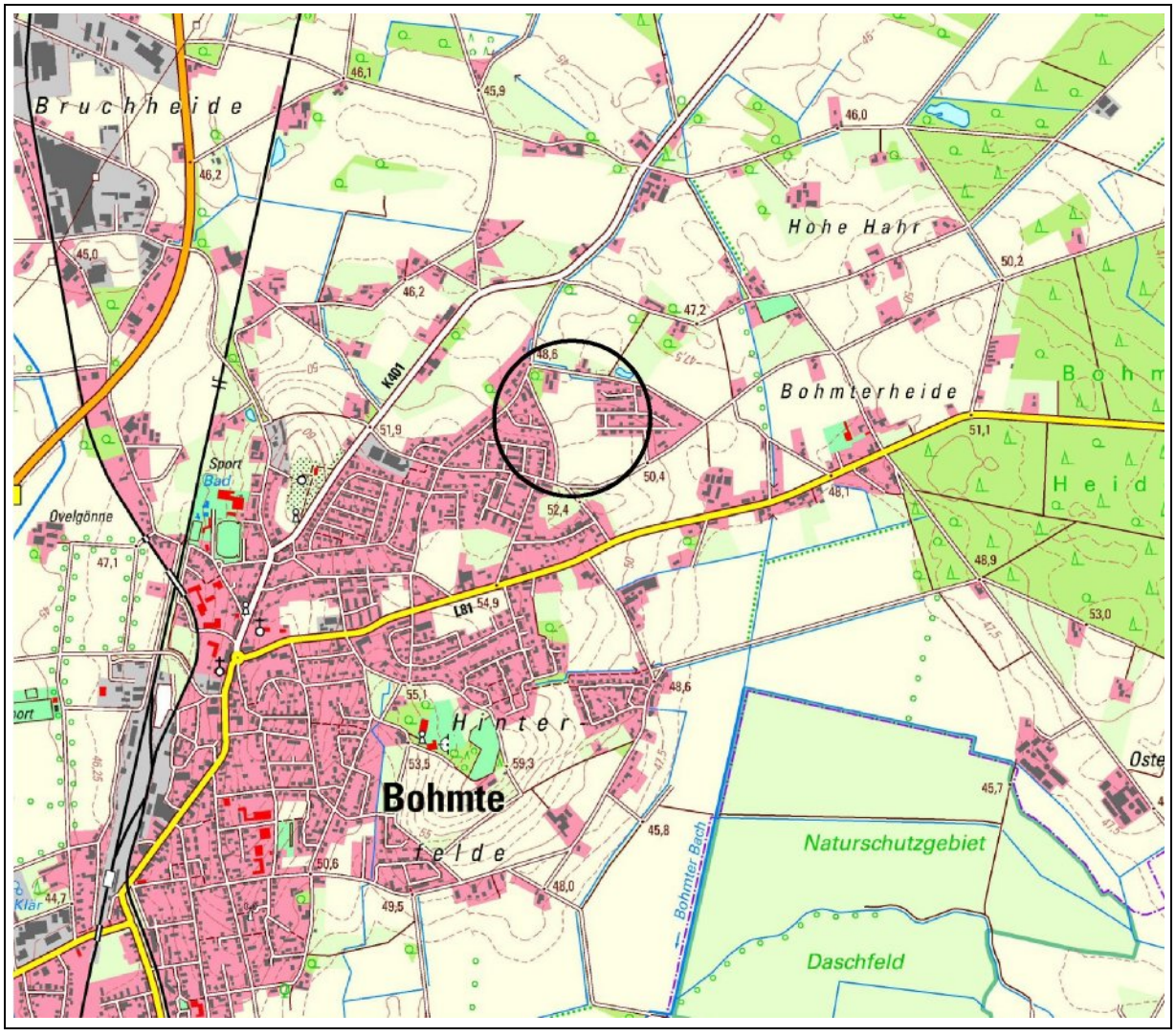
		Seite
1	Planungsrechtliche Hinweise	3
2	Planungsanlass	3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum	4
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung	4
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte	5
3.3	Städteplanerische Grundsätze	6
3.4	Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf 2035	7
4	Plangebiet „Im Heidegrund“	8
4.1	Lage und Größe des Plangebiets	8
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	9
4.2.1	Fachgesetze	9
4.2.2	Fachplanungen	11
4.3	Bestand	13
4.4	Standortdiskussion	14
4.5	Planungsabsicht	15
4.5.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	16
4.5.3	Sonstige Flächenausweisungen	17
4.5.4	Verkehrsflächen, Verkehrserschließung, Stellplatzempfehlungen	17
4.5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange	21
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen	26
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	28
4.8	Ver- und Entsorgung	30
4.9	Brandschutz, Not- und Rettungswege	31
4.10	Belange des Denkmalschutzes	31
4.11	Flächenbilanz	32
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung	33
4.13	Bodenordnung	33
5	Auslegungsvermerk	33

1 Planungsrechtliche Hinweise

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht (inkl. Anhang u. Anlagen) ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung. Da parallel zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 115 auch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bohmte durchgeführt wird, gelten die vorliegende Begründung sowie der Umweltbericht für beide Bauleitplanungen. Der Umweltbericht mit Anlagen ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB).

2 Planungsanlass

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



Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Bohmte	B-Plan Nr. 115 / 24. Änd. FNP	Übersichtskarte	M. 1 : 25.000

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2012 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

> „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein [...]
>
> Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um
>
> - insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
> - die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
> - die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
> - die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
> - die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
> - die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“[1]

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Gemeinde Bohmte dem Ländlichen Raum zugeordnet. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

> „Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“[2]

Die Gemeinde Bohmte ist gem. RROP 2004 hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum bestimmt und hat somit zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Ferner hat Bohmte aufgrund seiner besonderen Standortvorteile die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.
Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Gemeinde Bohmte nicht getroffen.

[1] Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2012, Kapitel 1.1
[2] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

Nach Auffassung der Gemeinde hat jede Gemeinde einen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Bohmte geleistet.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen der städtebaulichen Fortentwicklung von Ortsteilen wird in der vorliegenden Planung ein besonderes Gewicht eingeräumt.

3.3 Städteplanerische Grundsätze

Leitbild nachhaltige Entwicklung

Grundlegendes Ziel auch im Rahmen der Bauleitplanung ist es, die Gemeinde Bohmte zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zur gestalten.

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen Zielsetzungen, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinden mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Gemeinde Bohmte als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnens flächen- und raumfunktional gegliedert.

Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

3.4 Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf 2035

Nach der Bevölkerungsprognose 2020 - 2040 des Landkreises Osnabrück wird die Bevölkerung Bohmtes von 13.011 Einwohner im Jahr 2020 um 487 Einwohner auf 12.533 Einwohner im Jahr 2040 sinken. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Raumordnungsregion Osnabrück wird nach den Prognosewerten der Raumordnungsprognose 2040 im Jahr 2040 einen statistischen Wert von rd. 1,1 Personen haben. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird im Jahre 2040 42 % und der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird 32 % an den Gesamthaushalten betragen.[3] Bei den Flächennutzungsüberlegungen ist ferner auch die Wohnfläche pro Kopf zu beachten. Diese stieg zwischen 2011 und 2020 von 46,1 m² auf 47,7 m²[4].
Aufgrund von sich verändernden Wohnansprüchen, Haushaltsgrößen und Flächenbedarfen sowie u.a. aufgrund von Neubau- und Ersatzbedarfen ist trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Bohmte ein Wohnbauflächen- und Wohnungsbaubedarf vorhanden. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osnabrück 2017[5] ergibt sich für die Gemeinde Bohmte ein Gesamtneubaubedarf bis zum Jahr 2035 von 1.073 Wohnungen, davon ein demografiebedingter zusätzlicher Neubaubedarf von 550 Wohnungen. Der jährliche Neubaubedarf in Bohmte beträgt gem. Wohnraumversorgungskonzept 54 Wohnungen.
Bei vollständiger Bebauung des geplanten Wohngebietes werden ca. 90 neue Wohneinheiten (WE) entstehen. In den jüngeren bzw. parallel geplanten Neubaugebieten der B-Pläne Nr. 108 (ca. 200 WE), 114 (ca. 62 WE) u. 117 (ca. 36 WE) sind es insgesamt ca. 298 Wohneinheiten.
Aus der vorstehenden Darlegungen wird deutlich, dass die im in den Plangebieten Nr. 108, 114, 115 u. 117 insgesamt anzunehmenden 388 Wohneinheiten den prognostizierten Bedarf bis zum Jahre 2035 noch deutlich unterschreiten.

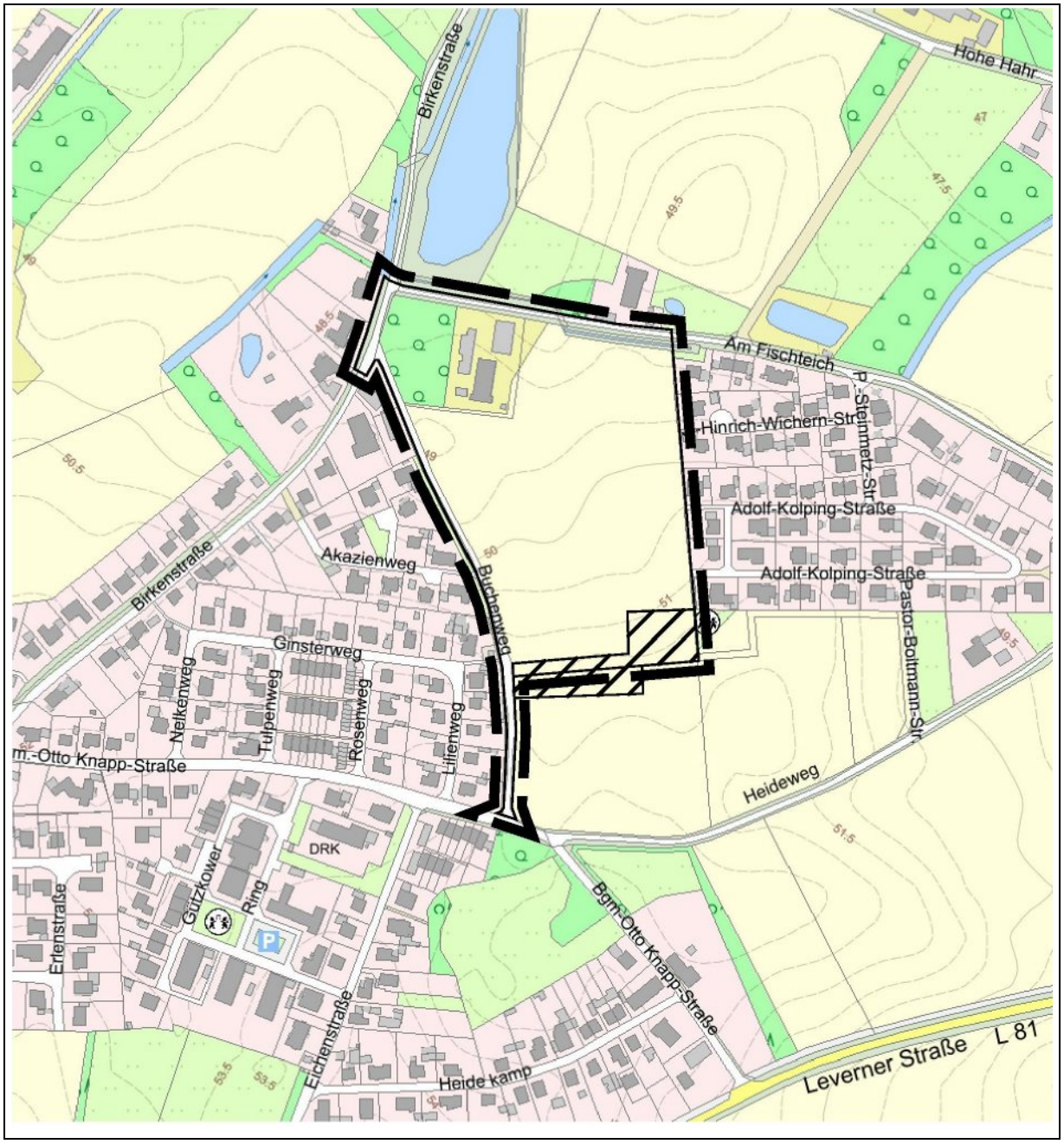
Ergänzende Hinweise:
Bei Prognoseberechungen bestehen grundsätzlich Unsicherheiten, da Annahmen für die Zukunft getroffen werden. Vorliegend sind die maßgeblichen Parameter die prognostizierte Bevölkerungszahl 2040, die durchschnittliche Haushaltsgröße 2040 und der Wohnflächenbedarf pro Person 2030.
Weitere Faktoren wie z.B. interne und externe Wanderungsbewegungen, Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes, Anteil der Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Anteil von Eigentum- und Mietswohnungen, baulicher Zustand und Erneuerungsbedarf des Wohnungsbestandes, Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse sowie die Notwendigkeit zur Vorhaltung von Planungsreserven in den Bauleitplänen müssen ebenfalls beachtet werden. Das gleiche gilt für durchaus mögliche Zuwanderungen von bisherigen Berufseinpendlern oder auch von Flüchtlingen.
Es wird deutlich, dass im Rahmen von Prognosen Annahmen getroffen werden müssen, die auf unvollständigen oder unsicheren Information beruhen und nicht komplett frei von subjektiven bzw. unkalkulierbaren Einflüssen sind. Jede Prognose ist daher mit Unsicherheit behaftet. Die Unsicherheit nimmt dabei mit der Langfristigkeit und Kleinräumigkeit der Prognose zu. In Hinblick auf die Prognosegenauigkeit kann grundsätzlich keine absolute Übereinstimmung mit der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung erreicht werden. Dazu bestehen zu viele variierende Einflussfaktoren. Dementsprechend kann der tatsächliche Bedarf höher oder niedriger ausfallen.
Angesichts der aktuell weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bohmte soll daher grundsätzlich eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung erfolgen. Nur dadurch kann die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gefördert und gesichert werden.

[3] vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Raumordnungsprognose 2040“, Internetveröffentlichung
[4] Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnungsbestand in Deutschland, Stand 08/2022
[5] Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017, Osnabrück, Juni 2017, Tabelle 2, S. 50

4 Plangebiet „Im Heidegrund“

4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das ca. 5,4 ha große B-Plangebiet bzw. der ca. 0,5 ha große FNP-Änderungsbereich (in der nachfolgenden Karte schräg schraffiert) liegen am Nordostrand der engeren Ortslage Bohmtes, unmittelbar östlich des Buchenwegs sowie unmittelbar südlich der Straße „Am Fischteich“. Am Südrand des Plangebiets verläuft der Heideweg. Ca. 300 m südlich verläuft die Leverner Straße (L 81).



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Bohmte B-Plan Nr. 115 / 24. Änd. FNP Plangebiet / Änderungsbereich M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)
Die vorliegenden Bauleitplanverfahren sind Pläne bzw. Projekte im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welche u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.
Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete.
Die nächstliegenden Teilbereiche des FFH-Gebietes "Hunte bei Bohmte" (EU-Kennzahl 3615-331) sowie das FFH-Gebiet "Grenzkanal" (EU-Kennzahl 3515-331) weisen Abstände von rund 2,0 km bzw. 3,0 km zum Plangebiet auf. Aufgrund der großen Abstände können erhebliche Beeinträchtigungen auf diese FFH-Gebiete und ihren Schutzweck ausgeschlossen werden.
Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (EU-Kennzahl 3415-401) ist über 8 km entfernt. Aufgrund des großen Abstands können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses EU-Vogelschutzgebiet und seinen Schutzweck ebenfalls ausgeschlossen werden können.
Erhebliche Beeinträchtigungen anderer, im weiteren Umfeld liegender NATURA 2000-Gebiete sind aufgrund der nochmals größeren Entfernungen, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, nicht zu erwarten. Für die vorliegenden Planungen ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen prioritärer Arten oder prioritärer Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz
Für die vorliegenden Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Flächennutzungs- bzw. Bebauungspläne selbst stellen keine Eingriffe gemäß BNatSchG dar, sie schaffen jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und haben somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.
Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz
Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 3.7 des Umweltberichts).
Ein Fachbeitrag Artenschutz[6] wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 und 2.3 ff des Umweltberichts).

[6] Büro Kohlbrecher & Korte Landschaftsentwicklung: „Fachbeitrag Artenschutz (Fledermäuse & Vögel) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 ,,Im Heidegrund" der Gemeinde Bohmte, Osnabrück, Dezember 2020

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs- Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Lärm und Gerüche zu berücksichtigen.
Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrslärm[7] sowie ein Gutachten hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen[8] erstellt. Beide Gutachten sind Anlage dieses Umweltberichtes.

Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

Im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück sind 190 m und 320 m südlich des Plangebietes eine Altablagerung und ein Altstandort verzeichnet. Die näher liegende Altablagerung wurde 2003 im Rahmen des B-Plans „Am Heideweg“ untersucht. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück Fachdienst Umwelt vom 06.05.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind beide Flächen nach den gegenwärtig vorliegenden Erkenntnissen bzw. der räumlichen Lage ohne Einfluss auf das B-Plangebiet.
Im Plangebiet selbst befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Bohmte keine Altablagerungen, Altstandorte oder altlastverdächtige Flächen. Hinweise auf sonstige erhebliche Umweltbelastungen bzw. -gefährdungen liegen nicht vor. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten. Das nächstgelegene gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist das rund 0,7 km südlich liegende Überschwemmungsgebiet der Hunte.
Das Plangebiet wurde im Rahmen früherer angrenzender Planungen in ein Gesamtenwässerungskonzept für den Ortsteil einbezogen. Danach soll das anfallende Oberflächenwasser in das nördlich des Plangebietes, östlich der Birkenstraße bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Hierzu liegt aus dem Jahr 2007 eine wasserbehördliche Erlaubnis vor (AZ 7.67.30.11.07.01 4845 We). Zum Nachweis der unschädlichen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde zudem eine wasserwirtschaftliche Vorplanung[9] erarbeitet die hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden auf eine Baugrunduntersuchung[10] zurückgreift.
Erhebliche Hochwasserverschärfungen oder erhebliche Auswirkungen durch Hochwasser für den Menschen und seine Gesundheit sind im Plangebiet nicht zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter durch Hochwassergefahren sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Die im Plangebiet liegende Waldfläche unterliegt dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
Im Norden des Plangebietes, entlang der Straße "Am Fischteich" verläuft eine Strauch-Baumhecke. Sie unterliegt dem Schutz der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998 und ist damit ein

[7] RP Schalltechnik: „Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm" für den Bebauungsplan Nr. 115 "Im Heidegrund" der Gemeinde Bohmte, Osnabrück, 15.08.2022.
[8] Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Immissionsschutzgutachten für die Ausweisung eines Wohngebietes in der Ortschaft Bohmte durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Im Heidegrund", Oldenburg, 02.12.2021.
[9] Wasserverband Wittlage: "Wasserwirtschaftliche Vorplanung - Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung - zum Bebauungsplan Nr. 115 der Gemeinde Bohmte "Im Heidegrund", Bad Essen, 23.09.2022.
[10] Ingenieurgesellschaft für Arbeits- und Umweltschutz bR: "Baugrunduntersuchungen Baugebiet 115 "Im Heidegrund" in 49163 Bohmte - Versickerungsgutachten-", Melle, 02.03.2022.

geschützter Landschaftsbestandteil. Die Bäume in der Feldhecke werden zum Erhalt festgesetzt und im B-Plan wird zudem auch der Großteil der Restfläche dieser Feldhecke als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
Nach § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)
Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten[11]. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.
Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

> „I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (...)
>
> I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)
>
> II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:
> 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
> 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“[12]

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten.
2. In der wasserwirtschaftlichen Vorplanung[13] wurde festgestellt, dass laut gutachterlicher Aussage eine Versickerung im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Untergrundes

[11] Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)
[12] Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

hinsichtlich Schichtenaufbau, Kennwerte und Klassifizierung der anstehenden Böden und vorgefundener Grundwasserstände nicht empfehlenswert bzw. möglich ist.
Gemäß des Gutachtes ist das Oberflächenwasser von Grundstücken und Straßen daher in Regenwasserkanalisationen zu sammeln und abzuleiten. Hierzu ist vorgesehen, das nordwestlich des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken „Birkenstraße / Am Fischteich“ zu nutzen. Eine Überprüfung hat ergeben, dass das Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert ist, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser noch mit aufnehmen zu können. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll zudem in entsprechend der geplanten Bebauung ausreichend dimensionierten Zisternen auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt werden. Die Zisternen sollen mit einem Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation versehen sein.
Bei Einhaltung der geplanten Empfehlungen zum vorbeugendem Schutz vor Hochwasser sind erhebliche Auswirkungen durch Hochwasser für den Menschen und seine Gesundheit im Plangebiet nicht zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter durch Hochwassergefahren sind ebenfalls nicht ersichtlich.
Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das private und öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Fazit:
Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)
In der Neubekanntmachung des LROPs (2017) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 sowie den Teilfortschreibungen von 2010 und 2013 sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen festgelegt („weiße Fläche“). Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)
Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück von 1993 wird das Plangebiet ebenfalls ohne Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dargestellt.

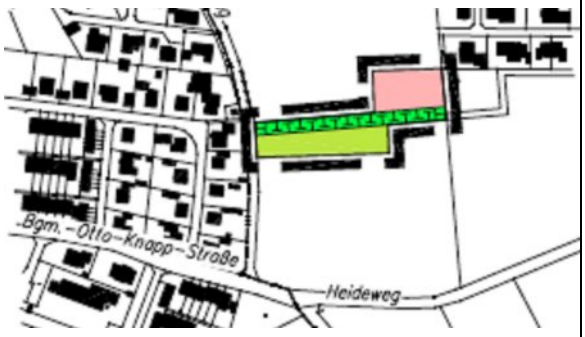
[13] Wasserverband Wittlage: "Wasserwirtschaftliche Vorplanung - Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung - zum Bebauungsplan Nr. 115 der Gemeinde Bohmte "Im Heidegrund", Bad Essen, 23.09.2022 (S.3. und S.13).

Landschaftsplan (LP)
Der Landschaftsplan der Gemeinde Bohmte (1994) empfiehlt für das Plangebiet in der Karte Landschaftsentwicklung den "Aufbau eines landschaftstypischen Ortsrandes".

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 115 wird damit weitgehend aus dem geltenden FNP entwickelt. Am Südrand sind jedoch auch Flächen für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft dargestellt. Da der aufzustellende B-Plan in diesen Bereichen von den Vorgaben des FNPs abweicht, erfolgt parallel die 24. Änderung des FNPs, in der die bisherigen Flächendarstellungen des FNPs an die geplanten Festsetzungen des B-Plans angepasst werden. Die bisherigen Flächendarstellungen werden dabei im wesentlichen nur verlagert und nicht gänzlich aufgegeben, so dass es sich um eine geringfügige Änderung handelt.



Darstellung geltender FNP



Darstellung 24. Änderung FNP

Für das Areal besteht überwiegend noch kein Bebauungsplan. Der B-Plan Nr. 115 "Im Heidegrund" überlagert jedoch kleinflächig den westlich bestehenden rechtswirksamen B-Plan "Lünebrink". In den überlagerten Bereichen gelten zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 115.

Sonstige Fachplanungen
Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Im Plangebiet bestehen u. a. eine ehemalige Hofstelle und eine kleine Waldfläche, ansonsten wird es überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Auf den umliegenden Flächen finden sich insbesondere weitere Wohnnutzungen der Ortslage Bohmtes mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen. Nördlich liegen ein Regenwasserrückhaltebecken, eine denkmalgeschützte ehemalige Hofanlage mit Hausgarten, Hecken und Siedlungsgehölze sowie Grünland und kleine Gewässer. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackernutzung an das Plangebiet.
Details sind der im Umweltbericht dokumentierten Bestandsaufnahme zu entnehmen.

4.4 Standortdiskussion

Zum Plangebiet hat die vertiefende städtebauliche Analyse folgendes ergeben:

- Das Plangebiet wird im geltenden FNP bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die angrenzend bestehenden Wohngebiete im zu ergänzen und abzurunden und weitere dringend benötigte Wohngrundstücke bereitstellen zu können.
- Das Areal kann von den angrenzenden Gemeindestraßen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung erforderlich und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB auch abgewogen ist. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Bohmte derzeit nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzten.“

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den

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

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

4.5 Planungsabsicht

Die nachfolgende Abbildung zeigt das aktuelle Bebauungskonzept.



4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem WA sind allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen im WA werden jedoch die gemäß § 4 Abs. 3 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen kommt eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen, klimatischer Belange, Belange der Wohnraumversorgung etc. Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Festsetzungen sollen jedoch auch vielfältige Wohnformen zulassen und planerische Freiräume ermöglichen, in dem der einzelne Bauherr seine eigenen Bauwünsche umsetzen kann.
Das WA wird in 4 Bereiche (WA 1 - WA 4) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen und Nutzungsdichten untergliedert werden.
Geplant sind in den WA1 u. WA2 Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in abweichender Bauweise (a25 = offene Bauweise mit Begrenzung der Baukörperlänge auf 25 m). Im WA1 sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Diese Zielsetzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 zur zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gefördert
Im WA3 werden Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise (o) mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen (WA3).
Im WA4, am Westrand des Plangebietes, entlang des Buchenweges, sollen auch sogenannte „Tiny-Houses“ mit maximal einem Vollgeschoss (I) in abweichender Bauweise (a25) errichtet werden können.
In allen WA wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für WA empfohlenen Orientierungswerte eingehalten.
Ferner wird in allen WA die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.
Die Baugrenze im WA1 im Nordwesten des Plangebietes hält einen angemessenen Fall- und Fällabstand von 25 m zum angrenzenden Wald.

Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe, zur Gestaltung von Einfriedungen etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe auch Kapitel 4.7).

4.5.3 Sonstige Flächenausweisungen

Die im Nordwesten des Plangebietes bestehende Waldfläche wird als Fläche für den Wald festgesetzt.
Weitere erhaltungswerte Gehölzstrukturen sowie geplante naturnahe Gehölzflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A u. B ausgewiesen. Erhaltenswerte Einzelbäume werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Die Bäume und Gehölzflächen dienen u.a. zur naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Eine kleine Grünfläche auf Privatgrund wird als private Grünfläche ausgewiesen.
Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt eines Gewässergrabens wird inklusvie Rand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen dargestellt.

4.5.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung, Stellplatzempfehlungen

Die Verkehrserschließung soll von den bestehenden Gemeindestraßen (Heideweg, Buchenweg, „Am Fischteich“ u. Adolf-Kolping-Str.) aus erfolgen. Diese Gemeindestraßen müssen teilweise im Zuge der Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden und wurden dementsprechend als Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.
Die innere Erschließung erfolgt über eine neue, 7.0 m breite Erschließungsstraße. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle wird durch eine neue Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet. Ein Fuß- und Radweg optimiert die Anbindung und Zugänglichkeit des östlich bestehenden Wohngebietes (B-Plan „Am Heideweg“).
In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 45 neue Gebäude mit insgesamt ca. 90 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 20 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm ein Verkehrslärmgutachten erstellt[14]. Darin wurden die planbedingte Verkehrsmengenzunahmen ermittelt.[15] Bei Realisierung des Baugebietes mit ca. 45 Wohngebäuden und ca. 90 Wohneinheiten sind ca. 135 Kfz (1,5 Kfz je Wohneinheit) und insgesamt ca. 518 zusätzliche Kfz-Bewegungen/24h zu erwarten (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden sich überwiegend auf den Buchenweg (ca. 70 %) und die Straße „Am Fischteich“ (ca. 30 %) verteilen. Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass auch mit dem planbedingt hinzukommenden Verkehr nicht zu erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen kommt. Angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.
Für weitere Details wird auf den Fachbeitrag Schallschutz verwiesen. Dieser ist Anlage des Umweltberichtes.

[14] RP-Schalltechnik: „Gemeinde Bohmte, Bebauungsplan Nr. 115 ‚Im Heidegrund’, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm)“, Osnabrück, 15.08.2022
[15] ebenda, Kapitel 6.1

4.5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und dem aktuellen Welt-Klimaschutzbericht (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC 2021) viel Bewegung gekommen. Der aktuelle IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

> „Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“[16]

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.
Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:
Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungs-systemenden, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.).

Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen
Zur Minimierung der Auswirkungen durch Trockenperioden und Starkregenereignissen wurde eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.

Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen
Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorgabe soll ebenfalls als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen, Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Baumpflanzungen und Gehölzflächen
Als Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Straßen und auf den Baugrundstücken

[16] UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

sowie die Anlagen von Gehölzflächen festgesetzt. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Arten entsprechend der Listen des Umweltberichts (Kap. 2.3.2) zu verwenden.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:
Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard. Jedoch erlaubt § 9 Abs. 1 BauGB ergänzende oder auch weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten, sofern diese noch im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB als ein Ergebnis gerechter Abwägung zu betrachten sind. In diesem Sinne weist u.a. das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr darauf hin, dass

> „auch die Fachkommission Städtebau [..] sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage [hier zu Festsetzungsmöglichkeiten der Regenwassernutzung] befasst [hat] und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung [...] ausdrücklich festgehalten, dass *„[…] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf […]“.*[17]

Bezüglich der insbesondere auch dem Klimaschutz dienenden solarenergetischen Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig.

An den Bebauungsplan sind nach Dipl.-Ing. Peter Goretzki für eine optimale Nutung der Solarenergie fünf solare Anforderungen zu stellen:

1. solare Anforderung:
Die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte gegen Süden orientiert sein. Südabweichungen bis zu 30° sind unbedenklich.

2. solare Anforderung:
Die Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein. Zwischen Gebäuden soll der Zeilenabstand A die 2,8-fache Gebäudehöhe H nicht unterschreiten (A/H > 2,8; _ < 20°).
Laubbäume sollen gegenüber SW-SSO orientierten Fassaden einen Mindestabstand mit der 1,5-fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten.

3. solare Anforderung:
Der Bebauungsplan muss zwischen Südwest und Südost ausgerichtete Dachflächen zulassen.

4. solare Anforderung:
Die Dachneigung sollte im Bereich zwischen etwa 30° und 48° zulässig sein.

5. solare Anforderung:
Gestaltungssatzungen sollen Solaranlagen zulassen und mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verträgliche Möglichkeiten zur Errichtung von Solaranlagen aufzeigen. [18]

[17] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“.
[18] vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Planes wurden u.a. so getroffen, dass sie die Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Gebäudeoptimierung fördern bzw. dass sie diesen nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine optimierte Solarnutzung durch Gebäudestellung.
Die 2. solare Anforderung (Vermeidung von Verschattung) wird ebenfalls angemessen - unter Würdigung konkurrierender städtebaulicher Zielsetzungen - berücksichtigt. So werden z.B. keine konkreten (neuen) Baumstandorte vorgegeben. Ferner sind bei den geforderten Anpflanzungen nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Diese spenden im Sommer Schatten (Kühlungsfunktion), verlieren i.d.R. jedoch im Herbst ihr Laub und lassen dadurch in der Heizperiode wieder hinreichend Sonnenlicht zur Erwärmung von Gebäuden durch.
Die in der 2. solaren Anforderung geforderten Mindestabstände von Gebäuden untereinander sowie zwischen Bäumen und Gebäuden werden nicht verbindlich vorgegeben, da sie ebenfalls mit anderen gewichtigen städtebaulichen Zielsetzungen konkurrieren.
So wäre bei Gebäuden mit Südausrichtung der Dachfläche sowie mit der vorliegend zulässigen maximalen Gebäudehöhe in den WA1-3 von 9,50 m im WA (H) ein Mindestabstand (A) zum nächsten Gebäude von 26,60 m (A/H > 2,8) erforderlich. Um diese Vorgabe einhalten zu können, müssten die Grundstücke sehr groß sein. Dies würde jedoch dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel, Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, entgegenwirken.
Selbst kleinere Baumarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 10 m müssten nach der solaren Anforderung Nr. 2 bereits 15 m Minestabstand zum Wohngebäude einhalten. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung der individuellen Gartengestaltung darstellen und zudem der im Sommer durchaus gewünschten Beschattungswirkung zuwiderlaufen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird bei der Anpflanzung von Laubbäumen die Beschattungswirkung nach dem herbstlichen Laubfall gerade auch in der Heizperiode deutlich minimiert, so dass durchaus auch geringere Abstände möglich sind.
Die 4. und 5. solare Anforderung wird ebenfalls beachtet. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen erlauben ebenfalls eine optimierte Solarnutzung. Ferner werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, die einer Nutzung von Photovoltaikanlagen entgegenstehen würden.
Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen passiven und/oder aktiven solarenergetischen Nutzung konzipieren.
Aus Klimaschutzgründen sowie zur Förderung regenerativer Energiequellen wurde die Nutzung der fossilen Energieträger Stein- und Braunkohle sowie Heizöl und Erdgas zur Raumheizung ausgeschlossen.
Auf konkrete zwingende Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen hat die Gemeinde vorliegend jedoch bewusst verzichtet, da Bauzwänge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten. Hier sollte nach Auffassung der Gemeinde mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.
Die Gemeinde Bohmte ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB voll berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Bohmte spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahgelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen.
Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung tlw. erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt die erheblich betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ keine erheblichen	•		
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•		
Boden	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Verzicht auf eine Bebauung der Waldfläche, der Feldhecke und des Grabens; Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort	••	Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 % be-	nicht erforderlich

	und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung		grenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht. Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•		
	○ Belastung durch Altlasten / Altstandorte	•	Keine Trinkwassernutzung des Grundwassers; Brauchwassernutzung des Grundwassers nur bei Nachweis einer unschädlichen Nutzbarkeit.	nicht erforderlich
Fläche	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Minimierung der Straßenbreiten, bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; Nachverdichtung im Bereich vorhandener Bebauung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung und eine flächenschonende Nachverdichtung im Bereich vorhandener Bebauung und großer Hausgärten.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Raum für eine Wohnbebauung entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf..	nicht erforderlich
Wasser	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ keine erheblichen	•		
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Wasserverband wittlage, 23.09.2022); schadlose Ableitung des Oberflächenwassers über ein vorhandenes, aber auf ein größeres Stauvolumen zu ertüchtigendes RRB. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
Luft und Klima	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigungen durch Erhalt der Waldfläche und der Feldhecke; vollständige Kompensation durch ergänzende Gehölzanpflanzungen und externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas	••	Verschiedene Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur	nicht erforderlich

	durch Bebauung und Bodenversiegelung		Klimaanpassung: Zur Minimierung von Auswirkungen durch Starkregenereignisse und durch Trockenheitsperioden wird eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Dachflächen der Nebengebäude bis 15 Grad Dachneigung sind zudem zu mindestens 85 % zu begrünen. Die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizungen und Warmwasserversorgung wird im B-Plan ausgeschlossen; vollständige Kompensation durch ergänzende Gehölzanpflanzungen und externe Ausgleichsmaßnahmen.	
Pflanzen und Tiere	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Erhalt der Waldfläche, des Grabens und der Feldhecke, Bereitstellung und Entwicklung von ca. 0,2 ha neuer Biotopanlagen innerhalb des Plangebietes; ergänzt durch Pflanzbindungen in Gärten und den Verkehrsflächen; Verbot von Schotter-Vorgärten, vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere einem Brutrevier der Brutvogelart Star	••	Erhalt der Waldfläche und der Feldhecke, zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen; Bereitstellung und Entwicklung von ca. 0,2 ha neuer Biotopanlagen innerhalb des Plangebietes, ergänzt durch die Bereitstellung von 2 Nisthilfen als CEF-Maßnahme für den Star.	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	Es erfolgt die Vorgabe von Pflanzgeboten sowie die Ausweisung zweier Flächen zum Schutz- und Pflege von Natur und Landschaft. Durch die Maßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			

	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Land-schaft	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Land-schaftsbildes	••	Erhalt der Waldfläche, des Grabens und der Feldhecke, Bereitstellung und Entwicklung von ca. 0,2 ha neuer Biotopanlagen innerhalb des Plangebietes; ergänzt durch Pflanzbindungen in Gärten und den Verkehrsflächen; Verbot von Schotter-Vorgärten, vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Land-schaftsbildes	••	siehe oben	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Überplanung von kulturhistorisch wert-vollen Eschböden	••	Erhalt der Waldfläche, des Grabens und der Feldhecke, Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Wechsel-wirkungen und kumu-lierende Auswirkun-gen	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:	**Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf**			

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter (hier: Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen <u>außerhalb</u> des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Bohmte ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) unbedingt zur

Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohn- und Arbeitsstandortes in Bohmte benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.
In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.
Da ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb Plangebiet nicht möglich ist, soll die Kompensation auf externen Ausgleichsflächen vorgenommen werden. Die Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Defizits in Höhe von **24.701 Werteinheiten** werden im Flächenpool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ des Unterhaltungsverbands Nr. 70 „Obere Hunte“ (UHV 70) durchgeführt.

Für die vorliegende Planung werden u.a. auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für ein Brutpaar Staare erforderlich. Es sind hierzu zwei Nisthilfen bis zum Ende Februar des zur Baufeldräumung vorgesehenen Jahres bereit zu stellen. Dabei sind die Nisthilfen in Feldhecken, an Waldrändern oder ähnlichen älteren Gehölzbeständen im Umkreis von rund 500 m um das Plangebiet zu platzieren. Die beiden Nisthilfen sollen auf folgenden Grundstücken aufgehängt werden:
Fläche 1, nördlich des Plangebietes:
Flurstück 108, Flur 31, Gemarkung Bohmte, Eigentümerin: Gemeinde Bohmte
Fläche 2, südlich des Plangebietes:
Flurstück 106/5, Flur 13, Gemarkung Bohmte, Eigentümerin: Gemeinde Bohmte

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

> „Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städte- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und berücksichtigen damit u.a. das Orts- und Landschaftsbild sowie Umweltschutzbelange.

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante WA hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Zu 2.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m in den WA1-3 sowie auf max. 6,50 m im WA 4, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen eine möglichst weitgehende Baufreiheit ermöglicht, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden und ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert werden.

Zu 2.3) Die maximal 30%ige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zugelassen, jedoch an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 40% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 52% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a25) in den WA 1,2 u. 4 soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 4.1) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen und Carports oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zu 5.1) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohnbereiches. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt. Im WA 1 wird eine höhere Anzahl an Wohnungen je Wohngebäudetyp zugelassen, da dort aufgrund bestehender Nachfrage u.a. auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen.

Zu 6.1) Mit dieser Festsetzung werden die fossilen Energieträger Stein- und Braunkohle sowie Erdöl und Erdgas für Heizanlagen aus Klimaschutzgründen im Plangebiet ausgeschlossen.
Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, deutlich zu begrenzen. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.
Der Ausschluss der fossilen Brennstoffe ist aus Sicht der Gemeinde für das vorliegende Plangebiet auch zumutbar, da es u.a. mit der Nutzung von Wärmepumpen und Solaranlagen auch klimafreundlichere Alternativen gibt. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 115 erlauben u.a. auch eine solarenergetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Gebäude.

Zu 7.1) Nach den aktuellen Erkenntnissen gehen von den im Umfeld des Plangebietes bekannten Altstandorten bzw. Altablagerungen keine Gefährdungen für das Plangebiet aus. Dennoch hat sich die Gemeinde aus Vorsorgegründen dazu entschlossen, die Nutzung des Grundwassers für Trinkwasserzwecke ganz auszuschließen und die Nutzung des Grundwassers für Brauchwasserzwecke nur mit der Auflage zuzulassen, dass die gefahrlose Nutzung vorab gutachtlich bestätigt wird.

Zu 8.1 bis 9.8) Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt von Gehölzen, der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes und dem Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.
Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.
Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Nebenanlagen mit Dächern bis 15 Grad Dachneigung soll als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie werden auch innerhalb der begrünten Dächer zugelassen, sofern sie fachgerecht in die Dachbegründung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern. Hierzu gibt es mittlerweile Systeme verschiedener Hersteller, die i.d.R.

aufgeständerte Photovoltaiksysteme vorsehen, welche die Dachdichtungsbahnen nicht durchdringen.

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland spürbar u.a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange.
Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher auch eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die eine Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorschreibt. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit können u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet.
Mit dieser Festsetzung werden u.a. die im Nachgang zur BauGB- Klimaschutznovelle (2011) entstandenen Rechtsauffassungen berücksichtigt. Hierzu exemplarisch:

> „Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann (...).“[19]

Für weitergehende Darlegungen zu dieser Thematik wird auf die aktuelle Fachinformation des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen.[20]

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden für eine Vogelart (Staare) und für Fledermäuse erforderlich. Während für ein Brutpaar Stare 2 Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen sind, ist für Fledermäuse der Im Plangebiet bestehende Wald zu erhalten.

Zu 9.9) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer sowie Pultdächer (nur als in der Höhe versetzte Satteldächer) zugelassen. Die Dachneigung muss dabei zwischen 22 und 45 Grad Betragen. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Gemeindegebiet. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes überaus sinnvoll.
Davon abweichend ist bei Garagen und Nebengebäuden auch ein Flachdach zulässig. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.
Zu unruhige oder disharmonische Dachflächengestaltungen sollen dadurch vermieden werden, dass Zwerchhäuser/Frontspieße sowie Dacheinschnitte (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) nur mit einen bestimmten Flächenanteil und Mindestabständen zu Dachrändern zulässig sind.

[19] Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB-Kommentar“14. Aufl., München 2019, § 9 Rn 115
[20] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021 zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung sowie zur Bewertung von „Schottergärten“.

Zu 2) In den letzten Jahren werden von Bauinteressenten in Bohmte immer häufiger Hausformen gewünscht, die von den bislang üblichen Haustypen abweichen. Zu diesen Gebäuden gehören insbesondere auch Wohnhäuser mit Staffelgeschoss und flachen Dachneigungen, sogenannte „Toskanahäuser“).



Foto: Gebäude mit Staffelgeschoss , Typ „Toskanahaus“

Nach Ansicht der Gemeinde führt der steigende Anteil dieser Haustypen in jüngeren Baugebieten zu einer unharmonisches Überfrachtung des Ortsbildes. Zur Förderung orttypischer Gebäudearchitekturen hat sich die Gemeinde daher dazu entschieden den Anteil der vorgenannten Haustypen im vorliegenden Plangebiet zu begrenzen und nur im WA 1 zuzulassen.

Zu 3) Zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks wurde auch eine Vorgabe zur Farbgebung der Dacheindeckung getroffen. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich und dienen damit der Gestaltungsabsicht.
Hochglänzende Dacheindeckungen stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Dacheindeckungen die der Reflexionswerteinstufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

Zu 4 u. 5, Gestaltung von Einfriedungen und nicht überbauten Grundstücksflächen
Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen jedoch häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung und die Gestaltungsvorgaben zu den Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigen das ortstypische Siedlungsbild und tragen zu einem wohlgefälligen städtebaulichen Gesamteindruck bei. Lebendige Einfriedungen aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen sowie begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Gründstücksflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Zudem wird dadurch die Bodenversiegelung begrenzt.
Im Gegensatz dazu lassen vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen naturferne sterile Grundstücke entstehen. Ein solcher Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Der Ausschluss derarti-

ger Schottergärten unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere geeignete Anbieter.
Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wittlage.
Nach der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung[21] sollen zur Ableitung und Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers Schmutzwasserkanäle mit dem Nenndurchmesser DN 200 in den Planstraßen verlegt und nach Norden über einen Sammler der mittleren Haupterschließungsstraße aus dem Plangebiet herausgeführt werden. Das Schmutzkanalsystem wird dann anschließend an ein bestehendes Abwasserpumpwerk herangeführt, welches über eine Abwasserdruckleitung an die Kläranlage Bohmte angebunden werden soll.
Da die Kläranlage Bohmte nach Mitteilung des Wasserverbands Wittlage gegenwärtig bereits nahe an ihrer Maximalbelastung ist, sind Steigerungen der Zulaufbelastung jedoch nur noch bedingt möglich. Als mittelfristige Lösung im Falle einer Überlastung schlägt eine aktuelle Studie vor, Abwässer in die bestehende Druckleitung zu pumpen, die die Kläranlagen Bad Essen und Ostercappeln verbindet, wo sie in einer weniger belasteten Kläranlage behandelt werden könnten. Ein Anschlusspunkt wäre dazu im Ortsteil Stirpe möglich. Alle Maßnahmen in dieser Sache erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück.
Nach vorliegenden Erkenntnissen aus Baugrunduntersuchungen ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie der unzureichenden Durchlässigkeit des anstehenden Bodens eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher soll im Plangebiet neben einer Schmutzwasserkanalisation auch eine Regenwasserkanalisation im Trennsystem hergestellt werden, um das anfallende Oberflächenwasser von Grundstücken und Straßenflächen in das nordwestlich des Plangebietes bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) „Birkenstraße / Am Fischteich“ einzuleiten. Dieses RRB wurde seinerzeit erheblich größer hergestellt als ursprünglich erforderlich gewesen wäre. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass das RRB ausreichend groß ist, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser noch mit aufnehmen zu können. Sollte eine Stauvolumensermittlung nach heutigen Anforderungen für das Gesamteinzugsgebiet des Beckens erforderlich werden, müsste das nutzbare Stauvolumen allerdings geringfügig vergrößert werden, was durch eine leichte Erhöhung des Stauziels im Becken mit geringem baulichem Aufwand möglich und auch hinsichtlich der Auswirkungen in den Zulaufkanälen unkritisch wäre.
Details sind der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen grundsätzlich beachtet werden.

[21] Wasserverband Wittlage: „Bebauungsplan Nr. 115 der Gemeinde Bohmte ‚Im Heidegrund’, Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung“, Bad Essen, 23.09.2022

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Straßen ohne Wendeplätze mit einem Mindestdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

4.9 Brandschutz, Not- und Rettungswege

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen rechtzeitig mit dem Wasserverband Wittlage und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.
Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

4.10 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.11 Flächenbilanz

24. Änd. FNP Gemeinde Bohmte

Zulässige Nutzung	Größe		Anteil	
Wohnbaufläche	1.595	m²	32,65	%
Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich	1.869	m²	38,26	%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.421	m²	29,09	%
Fläche insgesamt	**4.885**	**m²**	**100**	**%**

B-Plan Nr. 115 der Gemeinde Bohmte

Zulässige Nutzung	Größe		Anteil	
Allgemeine Wohngebiete - WA 1	11.633	m²	21,52	%
Allgemeine Wohngebiete - WA 2	19.353	m²	35,81	%
Allgemeine Wohngebiete - WA 3	1.245	m²	2,30	%
Allgemeine Wohngebiete - WA 4	2.584	m²	4,78	%
Straßenverkehrsflächen, Ausbau Bestandstr.; Neubau Erschließungsstr.	11.505	m²	21,28	%
Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	86	m²	0,16	%
Grünflächen, öffentlich	347	m²	0,64	%
Grünflächen, privat	25	m²	0,05	%
Wasserflächen	518	m²	0,96	%
Flächen für Wald	4.445	m²	8,22	%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „A“ (Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes)	2.161	m²	4,00	%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „B“ Erhalt einer naturnahen Feldhecke	154	m²	0,28	%
Fläche insgesamt	**54.056**	**m²**	**100**	**%**

Städtebauliche Werte		WA 1
11.633 m² x GRZ 0,4	=	4.653 m² max. zul. Grundfläche
11.633 m² x GFZ 0,6	=	6.980 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte		WA 2
19.353 m² x GRZ 0,4	=	7.741 m² max. zul. Grundfläche
19.353 m² x GFZ 0,6	=	11.612 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte		WA 3:
1.245 m² x GRZ 0,4	=	498 m² max. zul. Grundfläche
1.245 m² x GFZ 0,6	=	747 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte		WA 4:
2.584 m² x GRZ 0,4	=	1.034 m² max. zul. Grundfläche
2.584 m² x GFZ 0,6	=	1.550 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte		WA 1 - WA 4 gesamt
34.816 m² x GRZ 0,4	=	13.926 m² max. zul. Grundfläche
34.816 m² x GFZ 0,6	=	20.890 m² max. zul. Geschossfläche

4.12 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau neue Erschließungsstraße ca.	1.725.000,00	EUR
Öffentliche Naturschutzfläche „A“ ca.	75.000,00	EUR
Schmutzwasserkanalisation ca.	375.000,00	EUR
Regenwasserkanalisation ca.	185.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	65.000,00	EUR
insgesamt:	2.425.000,00	EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.
Bis auf die Trinkwasserleitungen (Träger ist der Wasserverband Wittlage) erfolgt die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG).

4.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes Nr. 115 sowie dem Auslegungsexemplar der 24. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Bohmte, den .....

.....
Bürgermeisterin