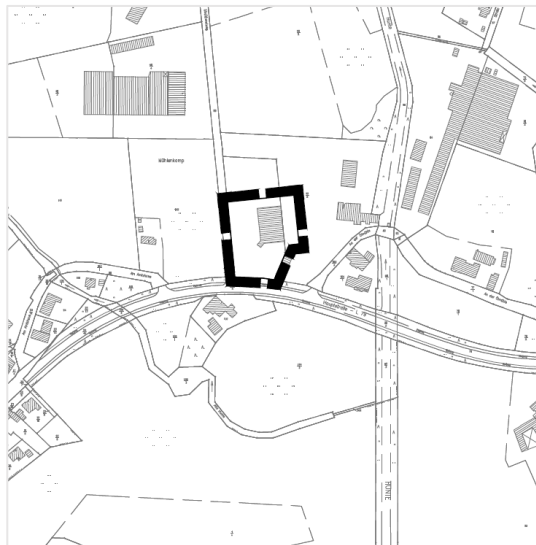




**Gemeinde  
Bohmte**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 33  
„Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“,  
2. Änderung“**



**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

**URSCHRIFT**

Projektnummer: 219229

Datum: 2020-07-09

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende) .....	2
Abb. 2:	Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 1. Änderung .....	5

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
M.Sc. Jannis Reppenhorst  
B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2020-07-09

Prj.-Nr.: 219229

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst  
<http://www.ingenieurplanung.de>  
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass/Allgemeines

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Hunteburg an der L 79 „Hauptstraße“ an der Einmündung „Streithorstweg“.

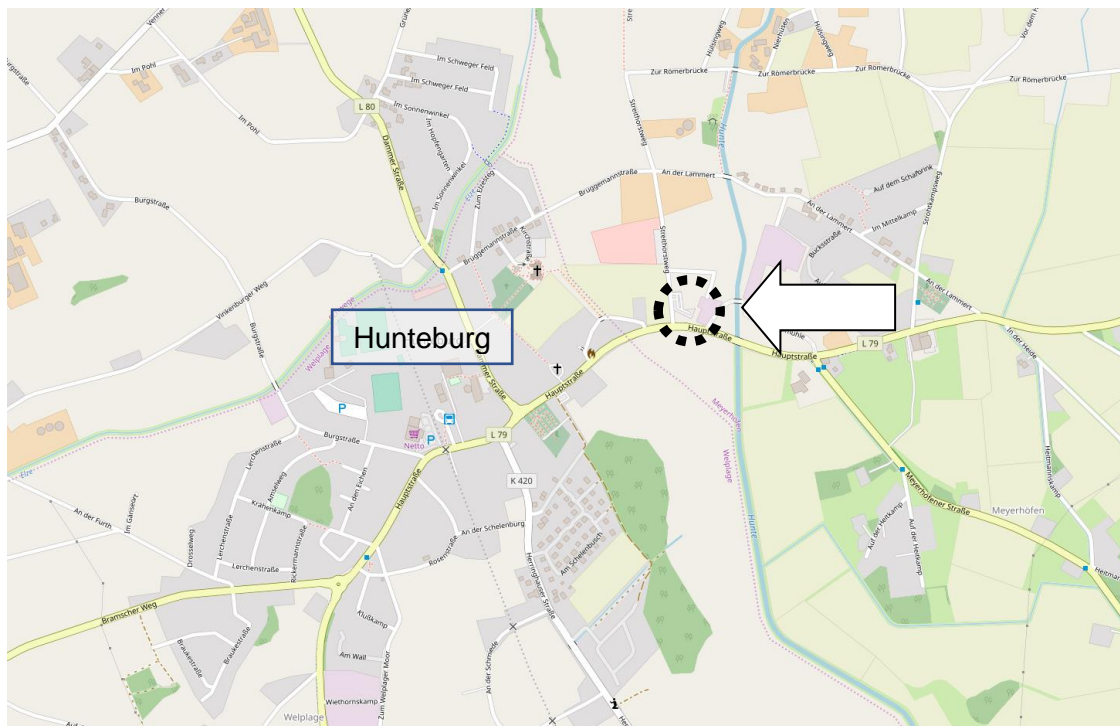


Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 1. Änderung vor, der ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ festsetzt.

Der Bebauungsplan wird geändert, da für das Feuerwehrhaus Hunteburg ein neuer Standort erforderlich wird. Damit die Feuerwehr weiterhin zukunftsfähig aufgestellt ist, soll auf dem Grundstück des ehemaligen Nahversorgungsmarktes ein neues Feuerwehrhaus entstehen. Darüber hinaus sollen Teile der Gemeindeverwaltung an diesen Standort verlegt werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 19.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 2. Änderung aufzustellen.

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

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

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat daher in seiner Sitzung am 19.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.01.2020 bis einschließlich 04.03.2020. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Bauleitplanverfahren geäußert.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgebracht worden.

Da sich aufgrund der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am 09.07.2020 den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“. Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Meyerhöfen, Flur 19 und umfasst die Flurstücke 96 (tlw.), 93/4 (tlw.), 93/3 (tlw.), 93/7 (tlw.), 93/6 und 93/5.

## **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Nahversorgermarktes an der Einmündung „Streithorstweg – Hauptstraße“ (L 79). Nach Aufgabe des Marktes, stehen die Geschäftsräume derzeit leer. Die Stellplatzfläche ist ebenfalls keiner Zwischennutzung zugeführt worden.

## **5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Da die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „öffentliche Verwaltung“ vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan hier „im Wege der Berichtigung angepasst“.

### **5.2 Bebauungspläne (Ursprungsplanung)**

Die bestehenden baulichen Anlagen sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit September 2008) genehmigt worden.

Die 1. Änderung setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl 1,6 fest; es sind zweigeschossige Gebäude bei abweichender Bauweise zulässig, sodass Gebäudelängen von über 50 m errichtet werden können. Erschlossen wird das Grundstück über einen 25 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereich im Nordwesten über den angrenzenden „Streithorstweg“. Für den restlichen Geltungsbereich ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Im Süden zur Landesstraße ist die Bauverbotszone zu beachten sowie das Sichtdreieck im Einmündungsbereich. Diese Flächen sind als Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 1. Änderung

## 6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Für das Feuerwehrhaus Hunteburg ist ein neuer Standort erforderlich, damit die Feuerwehr Hunteburg zukunftsfähig aufgestellt ist. Ebenfalls werden für die Verwaltungsnebenstelle Hunteburg neue Räumlichkeiten benötigt, um weiterhin ein bürgernahes Angebot bieten zu können.

Der leerstehende Markt befindet sich zentral gelegen zwischen den Siedlungsgebieten von Hunteburg; östlich befindet sich die Siedlung Schafbrink, westlich die Ortslage Hunteburg. Auch die Lage unmittelbar an der Landesstraße bringt eine gute Erreichbarkeit bei Einsätzen auch über die Ortslage von Hunteburg hinaus.

## 7 Änderungsinhalte

Entsprechend der beabsichtigten Ansiedlung der Feuerwehr Hunteburg sowie der Verwaltungsnebenstelle wird die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ aufgehoben und die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Das Zu- und Abfahrtsverbot nördlich der Bauverbotszone wird aufgehoben, um in Zukunft getrennte Einfahrten bzw. Ausfahrten für Privatfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen. Durch diese Maßnahme sollen Behinderungen der Einsatzfahrzeuge ausgeschlossen werden. Durch diese Anpassung ändern sich ebenfalls die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche zwischen den beiden Einfahrten und südlich der Bauverbotszone festgesetzt sind.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, wie sie in der 1. Änderung festgelegt worden sind (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Bauweise), bleiben unverändert.

## 8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um der Feuerwehr einen neuen Standort und der Verwaltung neue Räumlichkeiten zu ermöglichen und einen Gewerbeleerstand zu beseitigen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

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

Die Gemeinde Bohmte sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

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

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung potentieller Niststätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die

Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Baumfällungen (Fledermäuse):** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten dürfen in Anlehnung an § 39 (2) Nr. 5 nur in den Wintermonaten erfolgen. Der günstigste Monat ist der Oktober, da dann die Wochenstubenquartiere aufgelöst sind und die Tiere noch selbstständig in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm sind diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz durch Artgruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

## 9 Immissionsschutz

### Landwirtschaftliche Immissionen

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Durch die Planung werden die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

## 10 Abschließende Erläuterungen

### 10.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Juli 2019) sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden. Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich unmittelbar östlich zwei punktuelle Altablagerung (Altlastverdacht) im Bereich der alten Ölmühle, westlich und östlich der Hunte. Am Östlichen Rand des 500 m Radius sind drei weitere Altlastverdachtsstandorte aufgezeigt.

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



## 10.2 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. In der näheren Umgebung befindet sich an der Straße „An der Ölmühle“ das Baudenkmal Wassermühle (Ölmühle).

### Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 2. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-07-09

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg Teil II“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 09.07.2020 zugrunde gelegen.

Bohmte, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin