



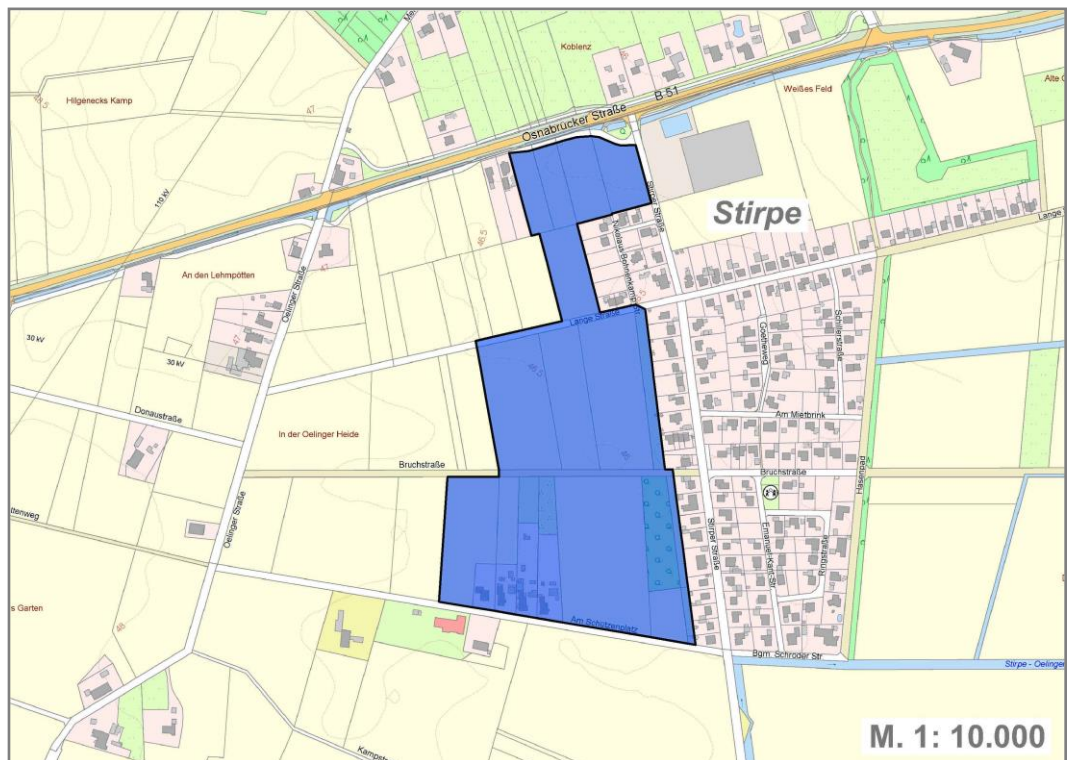
# Gemeinde Bohmte

OT Stirpe-Oelingen  
Landkreis Osnabrück

## 20. Flächennutzungsplanänderung

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB



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

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

Beratung · Planung · Bauüberwachung

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>II. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>2</b>
<b>III. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>3</b>
1. Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	3
2. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	5
<b>IV. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b>	<b>6</b>

## I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Bohmte hat einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der nicht allein durch eine Verdichtung im Bestand gedeckt werden kann. Deshalb ist neben der Innenentwicklung auch die Entwicklung von Neubauflächen erforderlich. Dies gilt insbesondere für den Ortsteil Stirpe. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbegebietes am Mittellandkanal, aber auch durch die günstige Verkehrsanbindung an die B 51 besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bohmte und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ strebt die Gemeinde Bohmte die Ausweisung eines umfangreichen Neubaugebietes unter den Gesichtspunkten einer innovativen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung an. Das Ziel ist ein bedarfsorientiertes Angebot an neuem Wohnraum im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich, der erhöhten Anforderungen der nachhaltigen Energiewirtschaft und des Klimaschutzes entspricht.

Mit der rund 13,6 ha umfassenden 20. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) erfolgt eine deutliche Aufstockung der Wohnbau-Erweiterungsflächen westlich der bestehenden Siedlung Stirpe. Zusätzlich zur bestehenden Wohnbau-Erweiterungsfläche wird diese nach Norden und Westen ausgedehnt. Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nach gültiger Planung zum Aufbau eines gegliederten Ortsrandes (landschaftliche Einbindung, ökologische Aufwertung der Siedlungsränder) vorgesehen sind sowie bestehende Grünflächen am Westrand der bestehenden Siedlung werden hierbei ersatzlos überplant. Stattdessen wird ein rund 0,6 ha großer Gehölzbestand im Südosten des Geltungsbereiches als Fläche für Wald gesichert.

Der Verfahrensablauf der 20. FNP-Änderung umfasste folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss am 14.06.2017
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Unterrichtung vom 20.06.2018; frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 25.06.2018; Bürgerinformation am 20.06.2018 in der Schützenhalle Stirpe-Oelingen
- öffentliche Auslegung mit Bekanntmachung vom 18.07.2019 / Schreiben vom 24.07.2019 an die Träger der öffentlichen Belange; Auslegungszeitraum vom 26.07.2019 bis 27.08.2019
- Feststellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Bohmte am 26.09.2019
- Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück

## II. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 20. Flächennutzungsplanänderung wurde im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Umweltbericht als Dokumentation der Umweltprüfung und Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie eine Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Nachfolgende Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge wurden untersucht:

- Mensch
- Boden
- Wasser
- Pflanzen/Biototypen, Tiere, Arten und Biotopschutz, Biologische Vielfalt
- Luft und Klima
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt eine erste Umweltfolgenabschätzung auf Basis der Bestandsaufnahme und –bewertung und möglicher Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht als Dokumentation erfolgte unter Hinzuziehung folgender Gutachten:

- Gemeinde Bohmte, Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ – Fachbeitrag *Schallschutz: Verkehrs- und Gewerbelärm*, Projekt-Nr.: 17-052-03; RP Schalltechnik, Osnabrück; Stand: 21.01.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ der Gemeinde Bohmte; Bio-Consult, Belm-Osnabrück, Stand: 25. Juni 2018

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich bei Umsetzung der Planung insbesondere durch die umfangreiche Neuversiegelung von Boden bei Umsetzung der Planung. Weiterhin können negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Grundwasser, Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen, die aber voraussichtlich durch Vorkehrungen auf Ebene des Bebauungsplanes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden können.

### III. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Änderungsverfahren erfolgten zwei Beteiligungsschritte. Die Ergebnisse der Beteiligung einschließlich Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen lauten wie folgt:

#### 1. Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurden im Rahmen eines Erörterungstermines folgende Anregungen/Bedenken vorgebracht:

Sachverhalt	Berücksichtigung
Geräuschemissionen durch geplantes Blockheizkraftwerk	Verlegung des BHKW an die Nordseite rückwärtig des Lärmschutzwalls.
Anregung zur Ausweisung eines neuen Kinderspielplatzes	Verweis auf vorhandenen Spielplatz an der <i>Bruchstraße</i>
baubedingtes Verkehrsaufkommen	nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens
Eingrünung nach Westen auch nördlich <i>Lange Straße</i> und südlich <i>Bruchstraße</i>	nicht berücksichtigt aus Gründen der notwendigen Flächenausnutzung
Verschattung von Bestandsgebäuden durch Festsetzung von zwei Vollgeschossen	Regelung von maximalen Gebäudehöhen durch Festsetzung maximaler Firsthöhen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen zudem Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ein:

Sachverhalt	Berücksichtigung
Befürwortung der 2. Entwurfsvariante	die bevorzugte Variante wurde weiterverfolgt.

Innerhalb der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurden von 14 Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Die Anregungen bzw. Bedenken in der frühzeitigen Behördenbeteiligung bezogen sich inhaltlich auf folgende Themen:

Sachverhalt	Berücksichtigung
Leitungsauskünfte	werden berücksichtigt
Empfehlung der Umlegung als Bodenordnungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung des Baugebietes	Übernahme in die Hinweise des Bebauungsplans
Hinweis auf Landesmessstelle zur Gewässerüberwachung	wird von der Planung nicht tangiert
Lärmschutzwall: Ausnahme zur Errichtung in der Bauverbotszone der B 51, Entwässerung des Walls	der Entwurf des Bebauungsplanes wurde um eine Mulde nördlich des Walls ergänzt.
Regenrückhaltebecken: Lage des Regenrückhaltebeckens  Entwässerung des Regenrückhaltebeckens möglichst nach Norden über das Gewässer Nr. 810.	Weiterverfolgung der Planungsvariante 2 aus städtebaulichen Gründen  nicht Bestandteil der Bebauungsplanung; Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Sachverhalt	Berücksichtigung
Pflegeintensität des Rückhaltebeckens/Pflegezuständigkeit	nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; Zuständigkeiten werden abseits des Bebauungsplanverfahrens geregelt (Aufteilung in Wasserverband für technische Funktionstüchtigkeit und Gemeinde in Form einer Grünflächenpflege)
Abstand Baugrenze – B 51 / Bauverbotszone	der Bebauungsplan sieht keine Bebauung in der Bauverbotszone vor.
externe Kompensation	den Empfehlungen des Unterhaltungsverbandes „Obere Hunte“ folgend, erfolgt eine Kompensation im Bereich der Hunte im Rahmen der 2013 geschlossenen „Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landwirtschaftspflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmer“.
umfangreiche Überplanung landwirtschaftlicher Flächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die örtliche Betriebsorganisation und -entwicklung der örtlichen Landwirtschaft	Die Größe des Plangebietes ergibt sich auch aus einer notwendigen Mindestgröße für die Konzeption eines klimaneutralen Baugebietes. Eine Alternativplanung auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen des gültigen Flächennutzungsplans östlich von Stirpe tangieren Flächen, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch naturschutzfachliche und gewässertechnische Belange berühren und damit eine aus verschiedenlichen Gründen geringere Eignung aufweisen als das Bebauungsplangebiet.
Waldabstand: empfohlen werden 30 m zwischen Fläche für Wald und geplanter Bebauung aus Gründen der Verkehrssicherung	Festgesetzt werden 15 m.
Lärmemissionen der angrenzenden Gärtnerei	Aus Sicht des Schallschutzes sind die Emissionen unbedenklich. Im Bebauungsplan wurde eine Textpassage ergänzt, die auf mögliches Lärmaufkommen hinweist und festhält, dass dieses hinzunehmen ist.
Beachtung raumordnerischer Ziele (RROP Bodenschutz, Hauptverkehrsstraße B 51, Hafen-/Industriegebiet in west-südwestlicher Richtung, Belange des Lärmschutzes an stark belasteten Verkehrswegen), Verträglichkeit zu nachbarschaftlichen emissionsträchtigen Nutzungen einschl. gutachterlicher Konzeptionen	Berücksichtigung erfolgt
Klimaschutz und -anpassung: In Anlehnung an den Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ sollten folgende Punkte Berücksichtigung in der Planung finden: Lage und Infrastruktur von Klimaschutzsiedlungen und städtebaulichen Standortfaktoren, ökologische Anforderungen an die Flächennutzung, soziale Aspekte	Der Leitfaden wurde zur Orientierung herangezogen und im Hinblick auf zu erfüllende Anforderungen weitgehend umgesetzt. Empfehlungen des Leitfadens wurden soweit möglich berücksichtigt.
noch fehlende Vollversion Artenschutzprüfung, Variantenauswahl	Vorlage zur öffentlichen Auslegung
Aufnahmefähigkeit Kläranlage	Studie Wasserverband Wittlage zur Auslastung aller acht Kläranlagen im Verbandgebiet steht in Aussicht (ohne direkten Bezug zum Bebauungsplanverfahren)
Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers	wasserwirtschaftliche Vorplanung ist Bestandteil der textlichen Begründung zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt	Berücksichtigung
Thematisierung des Schutzgutes Boden (relevante Ziele übergeordneter Planungsgrundlagen, Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen, Alternativenprüfung, Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen) zwecks ganzheitlicher Betrachtung und als Abwägungsgrundlage	erfolgt im Umweltbericht zur öffentlichen Auslage
Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß, gestaffelte Erschließung der Baugrundstücke	dem Hinweis wird gefolgt
möglichst keine negativen Auswirkungen der Kompensationsmaßnahmen auf das Schutzgut Boden	Maßnahmen an der Hunte, ggf. Auswirkungen durch Erdbewegungen möglich, andererseits jedoch Wiederherstellung von natürlichen Bedingungen für Auenböden
Erdfallgefährdung	Baugrundgutachten

Den Anregungen und Bedenken wurde entsprechend obiger Ausführungen weitgehend gefolgt und erforderliche Änderungen in den Planunterlagen (zeichnerische Darstellungen, textliche Festsetzungen, Ergänzungen in der Begründung) vorgenommen.

## 2. Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** erfolgten keine Eingaben aus der Öffentlichkeit.

Innerhalb der Behördenbeteiligung gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden von 10 Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung neu hinzugekommene Anregungen bzw. Bedenken in der Behördenbeteiligung bezogen sich inhaltlich auf folgende Themen:

Sachverhalt	Berücksichtigung
Lage eines Gebäudes für Nahwärmeversorgung innerhalb der Bauverbotszone der B 51, wird unter bestimmten Voraussetzungen zur Lage des Gebäudes ausnahmsweise zugelassen	Formulierung der vorgegebenen Voraussetzungen unter den Hinweisen zur Planunterlage
ergänzende fachbehördliche Hinweise zum Bodenschutz zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen	Übernahme der Hinweise in die Planunterlage
Anschlussmöglichkeiten an zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserversorgung erfordern Erweiterungen des Leitungsnetzes	Erweiterungen erfolgen im Nachgang des Bauleitplanverfahrens
Reduzierung von Versiegelungen durch geringere Straßenbreiten, Dachbegrünung, Verbot von sog. „Schottergärten“	Verweis auf B-Plan-Ebene
Durchführung von Maßnahmen des Artenschutzes im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes	Verweis auf B-Plan-Ebene
Konkrete Beschreibung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen	Verweis auf B-Plan-Ebene

Den Anregungen und Bedenken wurde entsprechend obiger Ausführungen gefolgt und ggf. erforderliche Änderungen in den Planunterlagen (zeichnerische Darstellungen, textliche Festsetzungen, Ergänzungen in der Begründung) vorgenommen.



#### IV. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund hoher Nachfragen nach Baugrundstücken laufen derzeit im Bereich der Hauptortschaft wie auch in allen weiteren Ortsteilen der Gemeinde Bohmte Planungen für Neubaugebiete. Da gerade auch für die Ortslage Stirpe eine große Nachfrage besteht, ist eine Erweiterung der Ortschaft von hoher Bedeutung.

Eine räumliche Alternative in einer Größenordnung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 108 bietet sich nur auf der östlichen Seite der vorhandenen Siedlung, die bereits als Erweiterungsfläche für Stirpe im gültigen FNP dargestellt ist. Für eine Erweiterung nach Westen und gegen eine umfangreiche Erweiterung im Osten der vorhandenen Siedlung sprechen zwei Aspekte. Zum einen ist die naturräumliche Ausstattung in Richtung Osten vielfältiger und empfindlicher. Hier bestehen verschiedentliche Gewässerstrukturen, das Überschwemmungsgebiet der Hunte in einer Entfernung von  $\geq 150$  m östlich der bestehenden Ortslage, ein Biotopkomplex mit Stillgewässern, Gehölz- und Grünlandbereichen rund 500 m östlich der bestehenden Siedlung sowie in einer Entfernung von ca. 650 m östlich zur bestehenden Ortslage ein landesweit bedeutsames Nahrungshabitat des Weißstorches mit einem sich daran anschließenden, landesweit bedeutsamen Brut- und Nahrungshabitat des Rotmilans. Überdies lässt die aktuelle Grunderwerbssituation im Osten Stirpes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erschließung eines größeren zusammenhängenden Baugebietes zu. Die Konzeption eines klimaneutralen Baugebietes wie es der Bebauungsplan Nr. 108 vorsieht erfordert aber aus infrastrukturellen Gründen eine gewisse Größe des Neubaugebietes, um unter anderem die geplante klimaneutrale Nahwärmeversorgung auch wirtschaftlich darstellen zu können. Aus diesem Grunde wird einer zusätzlichen Vergrößerung der Wohnbauerweiterungsfläche westlich der *Stirper Straße* der Vorzug gegeben.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15.12.2020  
Su-206.140

.....  
(Der Bearbeiter)

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