



**GEMEINDE
BOHMTE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 117
„Mühlensch“**

Vorentwurfsbegründung

für die frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

sowie die

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Proj. Nr: 221327
Datum: 2022-07-26

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Bestandssituation	5
6	Innenentwicklung	6
7	Klimaschutz	6
8	Planungserfordernis/Städtebauliche Planungsziele	7
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
10	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	10
11	Erschließung	11
11.1	Verkehrliche Erschließung	11
11.2	Technische Erschließung	11
12	Immissionsschutz	12
13	Umweltbelange	12
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	12
13.2	Grünordnung	13
13.3	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	13
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	13
14	Abschließende Erläuterungen	13
14.1	Altlasten	13
14.2	Denkmalschutz	13
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

ANLAGEN:

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW vom November 2021)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Landschaftsplanung Osnabrück – Volpers & Müttelein GbR August vom August 2021)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-07-26
Proj. Nr. 221327

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Bohmte, umfasst eine Größe von ca. 1,24 ha und ist annähernd eben.

Planungsziel der Gemeinde Bohmte ist es, die überwiegend von den Baugebieten „Zwischen Brink und Mühlensch“ und „Sonnenfeld“ umschlossene landwirtschaftliche Fläche zur Wohnbauflächenentwicklung zu nutzen. In der Gemeinde Bohmte besteht es nach wie vor erheblichen Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig in einer Bürgerversammlung über die Planungen unterrichtet. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplannentwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 42 und umfasst das Flurstück 13/11 teilweise.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bohmte „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Diese Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde Bohmte aufgrund der besonders günstigen verkehrlichen Erschließung an der Bundesstraße 51 zuerkannt.

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt und befindet sich gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROPs in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband Wittlage und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück ist das Plangebiet aufgrund neuerer hydrogeologischer Gutachten nicht mehr Bestandteil des Trinkwassergewinnungsgebiets und stellt somit keine zusätzlichen Planungsrestriktionen dar.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich und nördlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Brink und Mühlensch“ an. Dieser setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen offenen, eingeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 107 „Sonnenfeld“ setzt ebenfalls überwiegend Allgemeine Wohngebiet fest. Zulässig sind ein- sowie zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Dachneigung ist auf mindestens 22° festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf 9,0 m begrenzt. Für die eingeschossigen Gebäude ist die Traufhöhe auf 4,0 m und für zweigeschossige Gebäude auf 6,0 m begrenzt.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Hinterfelde“, im Osten durch das Baugebiet „Sonnenfeld“ und im Norden und Westen durch das Baugebiet „Zwischen Brink und Mühlensch“ begrenzt. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Doppelhäusern mit geneigten Dächern bebaut. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend eben.



Luftbild und Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: LGLN)

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig von bebauten Flächen umschlossen. Durch die Überplanung der Fläche kann ein Lückenschluss zu den angrenzenden Wohngebieten geschaffen und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

7 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Aufstellung des Bebauungsplans eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solchen kleinflächigen Wohnsiedlungsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. Die Gemeinde Bohmte setzt hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. Die Sammelanlagen müssen insgesamt eine Größe von 2 m³ pro Wohneinheit, mindestens jedoch 3 m³ haben. Diese „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken.

Weiterhin tragen z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu einer Verschattung und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB unzulässig. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem

Gründe gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitest möglich zu vermeiden. Die Festsetzung trägt somit auch zum Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber Luftverunreinigung bei. 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.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä., lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

8 Planungserfordernis/Städtebauliche Planungsziele

In der Gemeinde Bohmte besteht nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend von Wohnbaugrundstücken umschlossen und eignet sich somit zum Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Zwischen Brink und Mühlensch“ und „Sonnenfeld“. Das Plangebiet weist eine gute Erreichbarkeit auf. Der Ortskern von Bohmte mit allen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist in nur weniger als einem Kilometer zu erreichen. Mit der Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung des Plangebiets getroffen worden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Bebauungs- und Erschließungsvorschlag erstellt (siehe nachstehende Abbildung). Dieser sieht Einzel- und Doppelhäuser mit vielfältigen Gebäudeformen vor. Zu den westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten zu erhalten, welche in der Regel eingeschossig bebaut sind. Weiterhin werden dadurch Nachbarschaftskonflikte weitgehend vermieden. Im inneren Plangebiet sowie zur Straße „Hinterfelde“ sollen auch zweigeschossige Gebäude sowie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden, um somit möglichst eine leichte Verdichtung zu erzielen und einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Das Gartengrundstück im Nordwesten des Plangebiets soll weiter bestehen bleiben.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen zum Teil andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären.

Das Gartengrundstück im Nordwesten des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO sowie teilweise den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. In Teilen des Plangebiets wird eine leicht höhere Ausnutzung im Gegensatz zu den angrenzenden Baugebieten zugelassen, um einen höheren Verdichtungsgrad und eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

Die Sockelausbildung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höhenlage der Gebäude) – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – auf ein moderates Maß begrenzt.

Wie oben bereits angeführt sollen sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Dabei grenzen die eingeschossigen Bereiche überwiegend an die bestehenden Baugebiete an. Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und sollen verhindern, dass Gebäude untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Somit wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet. Auch Nachbarschaftskonflikte werden dadurch weitgehend vermieden.

Entsprechend der überwiegenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind im überwiegenden Teil des Baugebiets Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und die Struktur der vorhandenen Bebauung aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen innerhalb des geplanten Baugebiets fortzusetzen und um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA-2 und WA-3 bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Um in Teilbereichen eine höhere Verdichtung und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zuzulassen, sind im WA-1 bei Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO). Dadurch soll gewährleistet werden, dass die offenen und durchgrünten Vorgärten maßgeblich den Straßenraum mitprägen (siehe auch Kapitel 10 örtliche Bauvorschriften). Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sind Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, das Ortsbild im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzung zur Dachneigung erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der umliegenden Bestandsbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der umliegenden vorherrschenden Dachlandschaft sowie den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen mit mindestens 22° festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets nicht maßgeblich prägen. Pultdächer, die nur eine geneigte Dachfläche aufweisen, sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern nur bis zu 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, um die Hauptdachflächen zu betonen. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand zum Ortgang von Dachaufbauten und -einschnitten auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern nur unglasierte und/oder matt engobierte rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen oder Metallelemente verwendet werden, um ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen und die Blendwirkung für den Flugverkehr vom südlich gelegenen Flugplatz Bohmte - Bad Essen zu minimieren. Der rote / rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegelfarbtone ist in den an das geplante Baugebiet angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden und wird allgemein als harmonisch empfunden. Daneben ist auch eine Dacheindeckung durch Metall sowie für Wintergärten durch Glas zulässig, um eine moderne Gestaltung zu ermöglichen.

Vorgärten in den WA-2 und WA-3 Gebieten sind gärtnerisch anzulegen. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Ausgenommen von der Vorgartenbegrünung bleiben notwendige Zufahrten. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz von max. 12m² im Vorgartenbereich zulässig, sofern die Befestigung mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgt.

Grundstückseinfriedigungen sind durch Hecken mit naturraumtypischen Laubgehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Einfriedigungen in Vorgartenbereichen sind nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Das Ziel der Gemeinde Bohmte ist es, durch diese Vorgaben das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und ein offenes und durchgrüntes Baugebiet zu schaffen.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebiet ist über die Straße „Hinterfelde“ erschlossen. Die innere Erschließung wird über die „Planstraße A“ sichergestellt, welche in einem Wendehammer mündet. Nördlich des Wendehammers sind, vor allem für die WA-1 Gebiete, zusätzliche Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen.

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Das für das Plangebiet erstellte Baugrundgutachten von OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Boden- und Grundwasserverhältnisse gemäß den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 138 weder die erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte noch die erforderlichen Grundwasserflurabstände (Sickerraum) einhalten. Eine fachgerechte Planung und Realisierung von Versickerungsanlagen ist somit nicht möglich. Grundlage für diese Einschätzung sind Baugrunduntersuchungen aus Dezember 2021.

Aus diesem Grund soll das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal in der Straße „Hinterfelde“ eingeleitet werden. Von dort aus kann es ins Gewässer bzw. zum Regenrückhaltebecken am Nachtigallenweg weitergeleitet werden. Bei der Bemessung des südlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebeckens wurde das im nachstehenden Lageplan umgrenzte Einzugsgebiets 11b, in dem sich das Plangebiet befindet, berücksichtigt.



Lageplan Regenrückhaltebecken

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserversorgung sichergestellt werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

12 Immissionsschutz

Schießlärm

Rund 350m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Schießstand der Schützenvereins Bohmte von 1892 e.V. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102 „Sonnenbrink“ sowie Nr. 107 „Sonnenfeld“ wurde bereits dargelegt, dass die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden. Durch die hier anstehende Planung wird kein näheres Heranrücken an den Schießstand des Schützenvereins ermöglicht. Daher sind keine unzulässigen Störungen seitens des Schießstands zu erwarten.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu 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.

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Mühlensch“ ein Umweltbericht erstellt. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt (Scoping-Unterlage).

Die vorliegende Scoping-Unterlage dient u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

13.2 Grünordnung

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den Baugrundstücken ein heimischer, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksgröße anzupflanzen. Außerdem ist auf den Baugrundstücken entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Straße „Hinterfelde“ eine Hecke mit naturraumtypischen Laubgehölzen anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

13.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Bohmte befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-07-26

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Bohmte, den

.....

Bürgermeisterin