



LANDKREIS OSNABRÜCK

**Flächennutzungsplan, 35. Änderung
„Dirtpark Bohmte“**

Entwurfsbegründung

gem. § 3 (2) BauGB

Proj. Nr: 224325
Datum: 04.03.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Bestandssituation.....	5
6	Städtebauliches Konzept.....	5
7	Änderungsinhalte der 35. Änderung des Flächennutzungsplans	7
8	Erschließung	7
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
8.2	Technische Erschließung	7
9	Immissionsschutz.....	8
10	Belange des Umweltschutzes	9
10.1	Umweltprüfung.....	9
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	9
10.3	Besonderer Artenschutz.....	9
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	9
11	Klimaschutz / Klimaanpassung	10
12	Abschließende Erläuterungen	10
12.1	Altlasten	10
12.2	Denkmalschutz.....	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	11

ANLAGEN:

- Umweltbericht (IPW vom Februar 2025)
- Artenschutzbeitrag (IPW vom Februar 2025)

Bearbeitung:

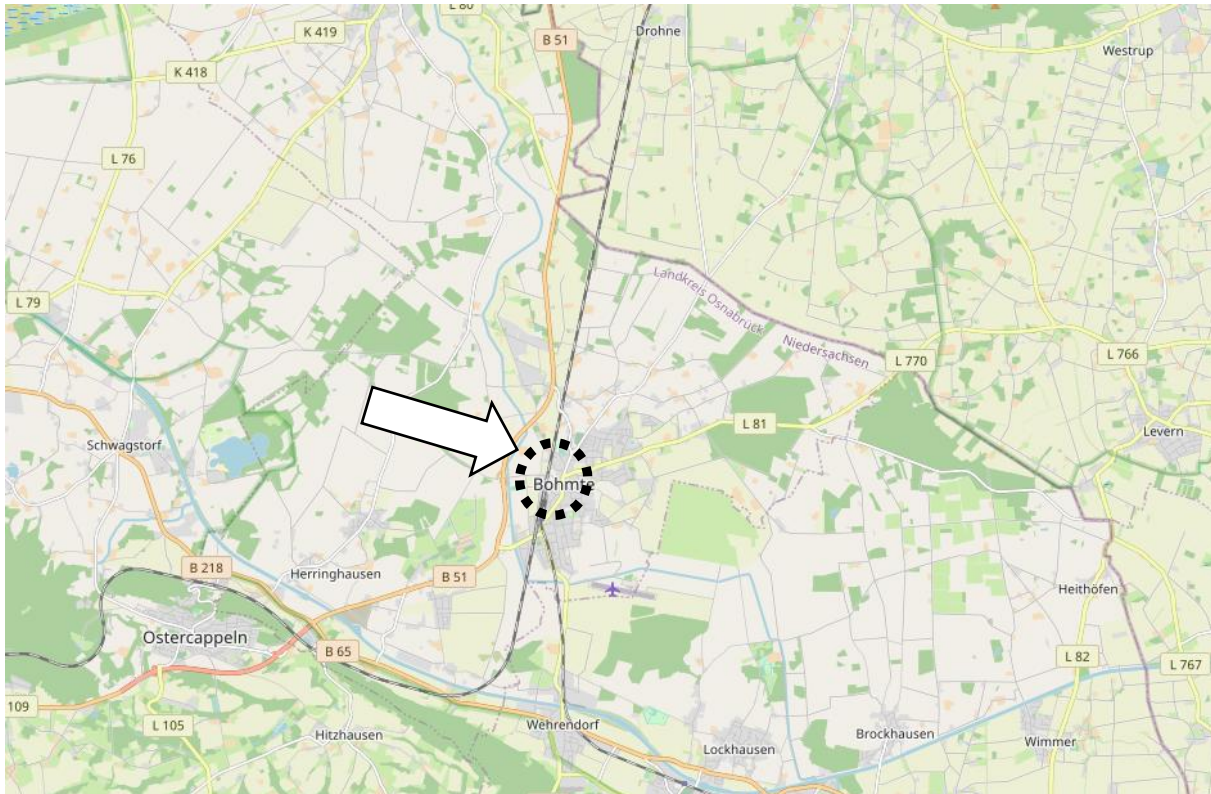
Wallenhorst, 04.03.2025
Proj. Nr. 224325

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. 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 in der Ortschaft Bohmte, nordwestlich des Ortskerns, umfasst eine Größe von ca. 1,13 ha und stellt eine derzeit brachliegende Grünfläche dar. Das Plangebiet ist im Westen und Osten durch Bahnschienen, im Süden durch die Straße „Am Schwaken Hofe“ und im Norden durch Wohnbebauung begrenzt.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Es bestehen konkrete Absichten im Plangebiet einen Dirtpark zu errichten. Ein Dirtpark ist für das Befahren mit Fahrrädern angedacht. Die Strecke wird dabei höhenmäßig so modelliert, dass diese eine hügelige Landschaft nachbildet, in der verschiedene Herausforderungen, wie beispielsweise Sprünge, umgesetzt werden können. Das bestehende Konzept wurde in Zusammenarbeit mit Jugendlichen bearbeitet und politisch beraten. Der Dirtpark soll das Freizeitangebot in Bohmte ausbauen und den Nutzern die Möglichkeit bieten sich sportlich zu betätigen, die körperliche Motorik zu schulen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Perspektivisch soll auf der Fläche die Möglichkeit offengehalten werden, den Dirtpark durch einen Pumptrack zu ergänzen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben zu schaffen, ist zur Umsetzung dieser Planungsabsichten eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans sowie die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ erforderlich. Für die Fläche soll künftig eine Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 11.09.2024 beschlossen, die die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Parallel dazu soll der Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ aufgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Der Landkreis hat im Rahmen seiner Stellungnahme angeregt, statt einer öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Sport- und Spielanlagen auszuweisen. Dieser Anregung wird gefolgt.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplangentwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats vom bis zum veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte und umfasst in der Flur 20 die Flurstücke 24/9 (teilw.), 51/4, 51/5, 169/4, 169/5, 170/1, 170/2, 195/1, 195/2, 195/5 (teilw.), 196/2, 196/3, 291/7 und 291/8.

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.

Im RROP ist für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass an die im RROP dargestellten Vorsorgegebiete keine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft ist, weshalb ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Die Vorsorgegebiete erstrecken sich auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Gemeinde Bohmte, weshalb eine Inanspruchnahme einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht. Die Vorsorgefunktion wird durch den geringfügigen Flächenentzug nicht grundsätzlich beeinträchtigt oder in Frage gestellt. Hinzukommt, dass auch weiterhin ein Großteil des Plangebiets unversiegelt bleibt. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall die Schaffung eines neuen Freizeitangebots für die Bürger der Gemeinde Bohmte höher.

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt derzeit noch nicht vor.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Bahngelände“ Teilplan 3 der Ortskernsanierung Bohmte. Dieser setzt für das Plangebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Daneben werden außerdem öffentliche Grünflächen mit Anpflanzbindung, Straßenverkehrsflächen (Fuß- und Radweg, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ein Grundwasservorranggebiet) festgesetzt.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine brachliegende Grünfläche, welche im Westen und Osten durch Bahnschienen, im Süden durch die Straße „Am Schwaken Hofe“ und im Norden durch Bebauung begrenzt ist. Zur südlichen Plangebietsgrenze und im nordöstlichen Bereich bestehen außerdem Grünstrukturen. Durch das Plangebiet führt zudem ein Fuß- und Radweg.

6 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Bauleitpläne (35. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“) wurde ein Erschließungskonzept des Dirtparks erstellt (siehe nachstehende Abbildung). Dieses zeigt die geplanten Fahrstrecken sowie inklusive der Nebenanlagen. Perspektivisch könnte östlich des Dirtparks ein Pumptrack angeordnet werden.

Für den Dirtpark sind drei Strecken mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden (Trickjump, Amateur, Anfänger) vorgesehen. Gestartet wird die Fahrt jeweils von Startrampen aus Holz. Die Fahrtstrecke sowie die Sprünge werden aus natürlichen Materialien (Boden, Sand) hergerichtet, sodass durch die Fahrtstrecke keine Versiegelung erforderlich wird. Auf den Flächen außerhalb der Fahrtstrecken soll Rasen angesät werden.



Erschließungskonzept © Die Grünplaner Landschaftsarchitekten

Derzeit verläuft an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein weitgehend befestigter Fuß und Radweg. Der südliche Teil soll weiter als Zufahrt für den Dirtpark genutzt werden. Der westliche soll an die östliche Plangebietsgrenze verlegt werden, um eine optimierte Fuß-Radwegverbindung zwischen den Straßen „Am Schwaken Hofe“ und „Bahnwinkel“ zu schaffen. Der damit nicht mehr benötigte befestigte Weg im westlichen Bereich des Plangebiets soll in diesem Zuge entsiegelt werden. Die bestehen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets sollten weitgehend erhalten bleiben.

7 Änderungsinhalte der 35. Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele wird für das Plangebiet eine Fläche für Sport- und Spielanlagen“ ausgewiesen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Schwaken Hofe“ erschlossen. Weiterhin ist vorgesehen an der östlichen Plangebietsgrenze einen Fuß- und Radweg herzurichten, der eine Anbindung an die Straße „Bahnwinkel“ bietet. Der derzeit am westlichen Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg soll in diesem Zuge entsiegelt werden.

8.2 Technische Erschließung

Gas-, Wasser, Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Sofern erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch die geplanten Nutzungen kommt es ggf. nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses, da die Fahrbahn des Dirtparks lediglich verdichtet wird. Das Niederschlagswasser soll auf den großzügigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes versickern.

Schmutzwasserbeseitigung

Durch die Errichtung sowie der Nutzung eines Dirtparks sowie perspektivisch eines Pumptracks fällt kein Schmutzwasser an.

Überflutungs- Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

9 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die nördlich angrenzenden (Wohn)Nutzungen (Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 45 „Bahngelände“) zu berücksichtigen. Ansonsten ist das Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung weitgehend von emissionsunempfindlichen Nutzungen umgeben. Die übliche Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt anhand der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Allerdings fehlen für diese (moderneren) Rollsportereignisse in der Literatur Quellen. Die durch die Nutzung bedingten maßgeblichen Emissionen umfassen vor allem Kommunikationsgeräusche der Personen auf der Anlage und das Befahren der unterschiedlichen Strecken. Die Fahrt über die Strecken verlangt von den Fahrern eine hohe Konzentration und Geschicklichkeit, daher erfolge die Fahrt in der Regel ohne größere Geräuschentwicklung. Da eine nächtliche Nutzung der Anlage nicht vorgesehen ist, beschränken sich potenzielle Emissionen auf die Umgebung auf die Tagzeiten.

Grundsätzlich sollen die Strecken möglichst weit im Süden angeordnet werden, um einen größtmöglichen Abstand zu den nördlichen (Wohn)Nutzungen im Mischgebiet einhalten zu können. Um Geräusche zu reduzieren und die Anlage zu den Plangebietsgrenzen abzuschirmen, sollen die bestehenden Gehölze erhalten und durch weitere Bepflanzungen ergänzt werden. Für das Herrichten des Dirtparks sollen ausschließlich natürliche Materialien (Boden, Sand) verwendet werden. Dadurch kann die Lautstärke, die beim Befahren der Strecke auftritt, gegenüber herkömmlichen Asphaltstrecken deutlich reduziert werden. Die Immissionen sind somit auch nicht vergleichbar mit Skateanlagen oder ähnlichem.

Aufgrund der vorstehenden Erläuterung wird davon ausgegangen, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen keine unzulässigen Immissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung bedingt werden.

Abgesehen davon wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Geruchsimmissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung 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 Belange des Umweltschutzes

10.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt (s. Anlage). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ausweisung der Fläche für Sport- und Spielanlagen insbesondere zu einer Inanspruchnahme einer (vormaligen) landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie geringfügig vereinzelter Gehölzbestände führt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der (äußerst) geringfügige Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Maßnahmen im Plangebiet für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Demnach verbleibt nach Durchführung der im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzmaßnahmen kein Kompensationsdefizit, sondern ein Kompensationsüberschuss. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

10.3 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist ein Artenschutzbeitrag erstellt worden. Im Ergebnis dieses Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass *das Potential zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten in dem kleinen Plangebiet aufgrund der Lage und Vorbelastung sehr gering ist. Potentiell vorkommende, ungefährdete und anspruchslöse Brutvogelarten oder Fledermäuse sind durch Bauzeiten (Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, Gehölzkontrolle von Bäumen > 30 cm BHD) zu berücksichtigen. CEF-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind Maßnahmen zur Baufeldräumung, zu Baumfällungen und zur Beleuchtung zu berücksichtigen.*

10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bohmte in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

11 Klimaschutz / Klimaanpassung

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.

Die landschaftliche Unmodellierung des Geländes kann hier nicht vermieden werden. Der Bedarf nach einem Dirtpark und perspektivisch ggf. nach einem Pumptrack und die Schaffung eines neuen Freizeitangebots wird seitens Gemeinde Bohmte höher gewichtet. Da das Befahren der Strecken mit nicht motorisierten Fahrzeugen (Mountainbikes, BMX-Rädern, etc.) vorgesehen ist, können zusätzliche verkehrsbedingte Luftbelastungen durch Verbrennungsmotoren vermieden werden.

Um die Auswirkungen der Planung soweit wie möglich zu minimieren, wurde die Anlage entsprechend seines voraussichtlichen Bedarfs bemessen. Eingriffe in die seitlichen Randgehölze sollen weitgehend vermeiden werden. Weiterhin ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen vorgesehen.

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen kommt die Gemeinde Bohmte zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: 2024) sind im Plangebiet und keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche (KRIS-NR 74079130122) befindet sich etwa 100 m östlich des Plangebiets. Nach Kenntnisstand der Gemeinde Bohmte sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sowie in der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Dirtpark Bohmte“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 04.03.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht.

Bohmte, den

.....
Bürgermeister