

Gemeinde Bohmte

Landkreis Osnabrück

Außenbereichssatzung Nr. 5 „Leverner Straße“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Re-20013011-06 / 06.10.2020

Inhalt:

I:	Begründung zur Außenbereichssatzung.....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Wirkung der Außenbereichssatzung	4
3.	Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung und Verfahren	5
4.	Situation des Planbereiches.....	5
5.	Auswirkungen der Planungen / Städtebau	6
5.1	Nähere Bestimmungen für Vorhaben.....	6
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung	7
6.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....	7
6.1	Immissionsschutz.....	7
6.2	Natur und Landschaft.....	8
6.3	Altlasten.....	8
6.4	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	9
II.	Verfahrensvermerke	10

I: Begründung zur Außenbereichssatzung

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 04.12.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 5 „Leverner Straße“ beschlossen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist der Begründung einer Außenbereichssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB beizufügen. Zudem ist keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich im Nordosten Bohmtes befindet sich in der Gemarkung Bohmte, Flur 39 südlich der Landesstraße 81 „Leverner Straße“. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Nr. 2/2, 3 (teilw.), 4, 5 und 6 und umfasst eine Größe von ca. 8.640 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 04.03.2020 (L4-0119/2020).

2. Planungsanlass / Wirkung der Außenbereichssatzung

Östlich des Ortskerns von Bohmte soll ein mit Wohnbebauung versehener Bereich entlang der Leverner Straße (Landesstraße 81) eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung erhalten. Zu diesem Zweck wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Damit wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Gemeinde Bohmte ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im planungsrechtlichen Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe öffentliche Belange, die einem Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten, unwirksam werden zu lassen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass nicht privilegierte Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt“ sind und nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet werden.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung ändert nicht grundsätzlich den Außenbereichscharakter. Den im Geltungsbereich „Sonstigen Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann jedoch nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: „Flächen für die Landwirtschaft“) stünden oder das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung bewirken. Alle weiteren öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) könnten dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden, sodass durch diese Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden.

3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung und Verfahren

Zum Schutz des Außenbereiches ist eine erleichterte Zulassung von Vorhaben an enge Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB geknüpft. Die Satzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Dabei muss es sich um einen bebauten Bereich handeln, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Der Satzungsbereich besteht ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden mit Nebenanlagen und Privatgärten. In der näheren Umgebung benachbart liegen weitere Wohnhäuser und Gewerbebetriebe. Landwirtschaftliche Nutzungen finden im Plangebiet selbst nicht statt.

Die Außenbereichssatzung kann dort zur Anwendung gelangen, wo eine vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB erforderliche Gewicht (von etwa 15 Wohngebäuden) noch nicht erreicht hat aber andererseits ein siedlungsstruktureller Ansatz (von etwa 5 Wohngebäuden) vorhanden ist. Hinsichtlich eines derartigen Siedlungsansatzes ist insbesondere eine Füllung bestehender Lücken zu verfolgen.

Der für diese Außenbereichssatzung gewählte Bereich erfüllt damit in vollem Umfang die erforderlichen Voraussetzungen. Es wird insbesondere die Möglichkeit der Schließung baulicher Lücken eröffnet. Ein Außenwachstum wird nicht begünstigt. Das Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch diese Außenbereichssatzung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie liegt nicht vor.

Bei der Aufstellung der Satzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend angewendet. Demnach wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Art verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen. Die Bindung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung schließt aber die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen einer Außenbereichssatzung auf die berührten Umweltbelange ein. Die Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nordöstlichen Ortsrand Bohmtes südlich der L 81. Die Plangebietsfläche wird derzeit vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Es beinhaltet neben den Wohnhäusern auch einzelne Nebenanlagen und die Privatgärten. Im näheren Umfeld befinden sich wohnbauliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Im östlichen Nahbereich liegt die Bohmterheide.

5. Auswirkungen der Planungen / Städtebau

Die Gemeinde Bohmte verfolgt in verstärktem Maße das Ziel der Innenentwicklung. In diesem Zusammenhang erfolgen u. a. bauliche Verdichtungen im Kernbereich. Um dem großen Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen, werden nachfragekonform auch Neubaugebiete ausgewiesen. Eine Inanspruchnahme peripherer Bereiche soll jedoch aus ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten nur in behutsamem Umfang und unter situativer Bewertung erfolgen.

An dieser Stelle soll insbesondere eine kleine Lücke im Bestand geschlossen werden, für welche sich eine konkrete Nachfragesituation ergibt. Gleichzeitig sollen benachbarte Strukturen eine rechtlich abgesicherte Neubau- bzw. Erweiterungsoption erhalten. Neu ermöglichte Bautätigkeiten sollen auch unter dem Aspekt gewisser Immissionsvorbelastungen nur in behutsamem Umfang ermöglicht werden.

5.1 Nähere Bestimmungen für Vorhaben

Durch die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht werden. Ebenso können bei Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Belange Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) nicht entgegengehalten werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer Störwirkung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO auch in einem „Mischgebiet“ zulässig wären (nicht wesentlich störend). Vergnügungsstätten sind unzulässig, um Abwertungseffekten, die einen negativen Einfluss auf die städtebaulich gewünschte Entwicklung haben können, vorzubeugen. Die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleibt im Geltungsbereich der Satzung unberührt.

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, müssen sich Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der äußeren Gestaltung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zu diesem Zwecke erfolgen nähere Bestimmungen hinsichtlich der räumlichen Verortung baulicher Anlagen innerhalb des Satzungsbereichs, der maximalen Firsthöhe sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und pro Doppelhaushälfte.

Da die Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurechte begründet, ist es möglich, dass einzelne Bauvorhaben aufgrund anderer öffentlicher Belange nicht zulässig sind oder nur unter Auflagen realisiert werden können. Zu diesem Zweck erfolgt die nähere Bestimmung 5, dass bauliche Anlagen nur zulässig sind, wenn den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist grundsätzlich über die angrenzende Landesstraße 81 „Leverner Straße“ gewährleistet. Über diese Verkehrsfläche sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen kurzwegig erreichbar. Grundstückzufahrten sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Nach dessen Auskunft sind zusätzliche direkte Zufahrten von der L 81 auszuschließen und können auch nicht in Aussicht gestellt werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) kann über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

6.1 Immissionsschutz

Durch die Außenbereichssatzung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die begünstigten Nutzungen müssen sich an den umgebenden Nutzungen orientieren und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von umliegenden Hofstellen beeinflussen die Umgebung, wirken jedoch nicht in einem offensichtlichen erheblichen Umfang auf das Plangebiet. Angrenzende Wohnnutzungen liegen näher zu den relevanten Emissionsorten. Insofern erfolgt auch keine über das vorhandene Maß hinausgehende Betriebseinschränkung. Das in Ergänzung durchgeführte Immissionsschutzgutachten¹ kommt zu dem Ergebnis, dass die für die Plangebietsfläche ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten in einem Bereich von 11 bis 16 % der Jahresstunden liegen und der für Wohnen im Außenbereich im Regelfall vom Landkreis Osnabrück angesetzte Immissionswert von 20 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten eingehalten wird. Immissionsschutzrechtlich unzumutbare Geruchsmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Von der nördlich angrenzenden Landesstraße L 81 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Der Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche werden im Falle konkreter Baumaßnahmen bezogen auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Bauvorhabens zu prüfen sein.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei den Einzelvorhaben ggf. private Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dieses ist von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte (Außenbereichssatzung „Leverner Straße“), Oldenburg, 22.07.2019 mit redaktioneller Überarbeitung vom 08.11.2019

6.2 Natur und Landschaft

Bauvorhaben im Außenbereich stellen in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft dar. In diesem Satzungsverfahren wird allerdings im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) bezüglich der Vermeidung bzw. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich, da im Zuge der Satzungsaufstellung weder Umfang noch Maß zukünftiger Bauvorhaben abgeschätzt werden können und eine Verknüpfung mit § 9 Abs. 1 BauGB nicht gegeben ist. Insofern ist eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

Wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird bei dem konkreten Bauvorhaben nach §§ 18f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) über Kompensationserfordernisse entschieden. Das heißt, bei der jeweiligen Bauantragstellung wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück beteiligt und sorgt mit der Baugenehmigung für die ordnungsgemäße, objektbezogene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Erhebliche bzw. nicht kompensierbare Eingriffe in Natur werden durch die Aufstellung der Satzung nicht unmittelbar bewirkt.

Da es sich bei dem Satzungsgebiet und dessen nahen Umfeld um einen vornehmlich geprägten Siedlungsbereich handelt und im Rahmen der Satzung Bauvorhaben in einem begrenzten Umfang begünstigt werden, die den Lückenschluss auf der derzeit gärtnerisch genutzten Fläche herstellen können, sind keine wesentlichen Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich zudem nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der äußeren Gestaltung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Planung werden keine gesetzlichen Schutzgebiete oder schützenswerte Einzelelemente sowie keine Biotopverbundflächen berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen ebenso nicht.

6.3 Altlasten / Baugrund

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen oder Kampfmittel sind innerhalb des Satzungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf folgende Sachverhalte hin:

„Im tieferen Untergrund der Planungsflächen liegen lösliche Karbonat- oder Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura, die lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Die Entstehung von Erdfällen ist in seltenen Fällen möglich. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 10 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden,

der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet [...]

Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann – sofern sich auch bei Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer mit mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z. B. Lößlehm und Auelehm.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.“

6.4 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als auch in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen werden daher nicht beeinträchtigt. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird nachfolgend hingewiesen.

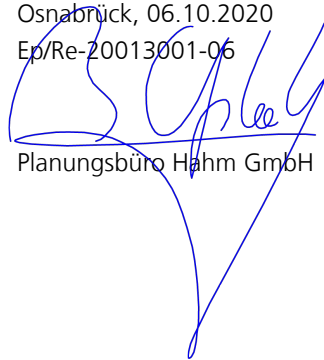
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: 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 im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) 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.

Gemeinde Bohmte
Bohmte,

.....
Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Osnabrück, 06.10.2020
Ep/Re-20013001-06


Planungsbüro Hahm GmbH

II. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes am 01.07.2020 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Zeit vom 10.07.2020 bis 19.08.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Begründung der Satzung gebilligt.

Bohmte, den

.....

Die Bürgermeisterin