



**GEMEINDE
BOHMTE**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 08
„Nördlich der Leverner Straße“,
8. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Proj. Nr: 220461
Datum: 2021-05-31

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
5	Bestandssituation	6
6	Planungserfordernis / Änderungsinhalte	7
7	Innenentwicklung	7
8	Erschließung	7
9	Immissionsschutz	8
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
11	Abschließende Erläuterungen	9
11.1	Altlasten	9
11.2	Denkmalschutz	9
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

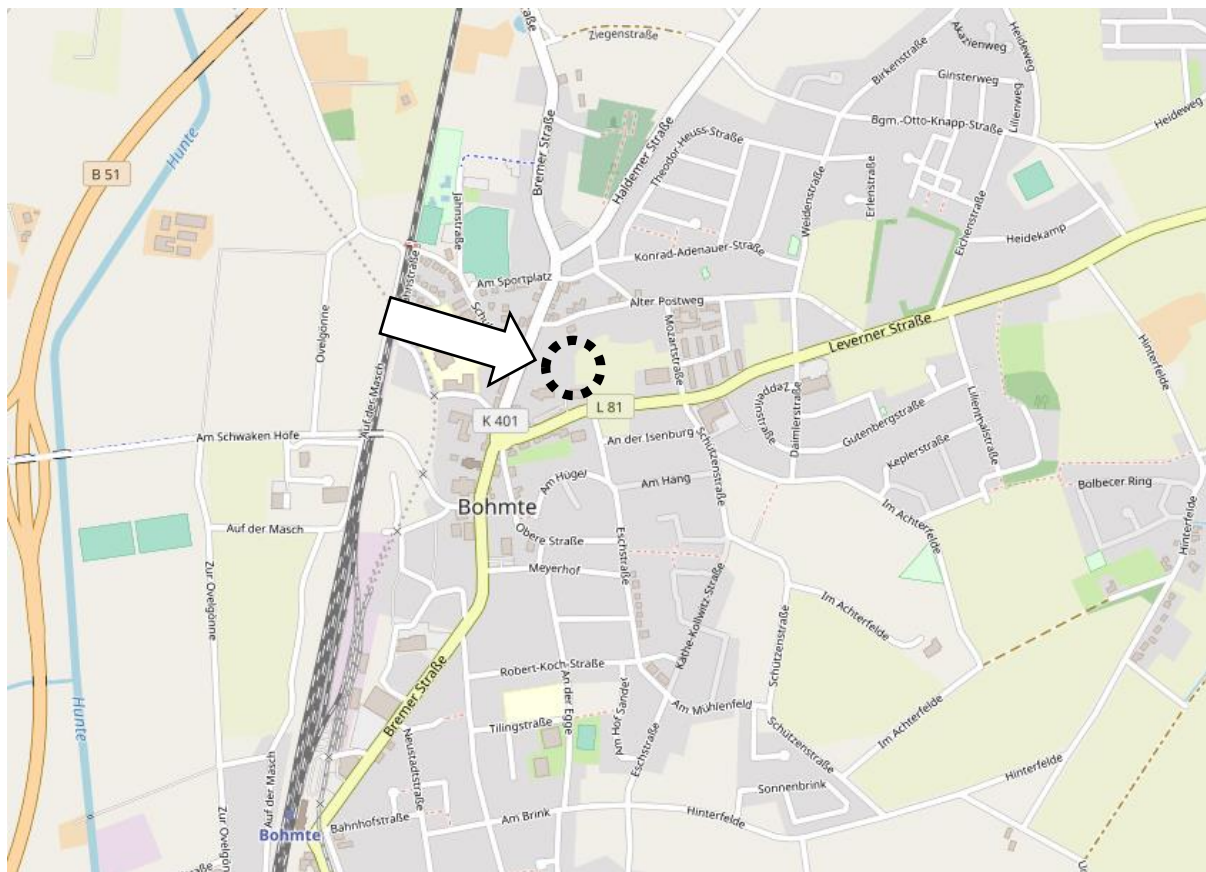
Wallenhorst, 2021-05-31

Proj. Nr. 220461

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 in der Nähe des Ortskerns von Bohmte, nördlich der L 81 „Leverner Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Um dem Rechtsanspruch von Eltern auf Betreuung ihrer Kleinkinder in einer Kindertagesstätte nachzukommen und da in den bestehenden Einrichtungen absehbar keine ausreichenden Kapazitäten mehr vorhanden sind, besteht für die Gemeinde Bohmte das Erfordernis, weitere Kitaplätze zu schaffen. Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“ 3. Änderung vor. Da dieser den städtebaulichen Planungszielen entgegensteht, muss er geändert werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“ aufzustellen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² 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 m² 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 des Änderungsbereichs macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021. Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Der private Einwander Nr. 1 trägt Anregungen zur Festsetzung von Trauf- und Firshöhen, der Anpassung der Baugrenze sowie zur Grundstücksbegrünung vor. Aus Sicht der Gemeinde Bohmte sind die derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan als ausreichend anzusehen. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung der Außenanlagen wird jedoch geprüft, inwiefern eine Begrünung der Grundstücksgrenze umgesetzt werden kann. Abgesehen davon steht es den angrenzenden Grundstückseigentümern frei auf ihrem Grundstück eine entsprechend begrünte Grundstücksgrenze bzw. einen Sichtschutz zur geplanten Kindertagesstätte herzustellen.

Der private Einwander Nr. 2 befürwortet die Erstellung eines Lärmgutachten, welches u.a. die gewerblichen Immissionen des östlich gelegenen Gewerbebetriebs berücksichtigt. In der Angelegenheit hat ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Bohmte und dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb zu möglichen Erweiterungen stattgefunden. Der Gewerbebetrieb befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“. Für das derzeitige Betriebsgelände ist ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans ist derzeit eine Erweiterung in Richtung Norden möglich, da dieser Bereich

ebenfalls ein Mischgebiet festsetzt. Eine Erweiterung Richtung Westen ist derzeit planungsrechtlich nicht möglich, da diese Erweiterungsflächen zwischen der geplanten Kindertagesstätte und dem derzeitigen Betriebsgelände als Allgemeines Wohngebiet sowie als Spielplatz festgesetzt sind. Bei einer potenziellen Erweiterung Richtung Westen wäre der Bebauungsplan zu ändern. In einem solchen Verfahren ist seitens des Betriebs ggf. nachzuweisen, dass keine unzulässigen Emissionen auf die geplante Kindertagesstätte einwirken. Die Betriebe müssen bereits heute Rücksicht auf die umliegende Bebauung nehmen. Durch die hier anstehende Planung rückt die Bebauung nicht näher an die bestehenden Handwerksbetriebe heran, als dies heute schon der Fall ist. Aus Sicht der Gemeinde Bohmte kann daher auf ein Lärmgutachten verzichtet werden.

Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Bohmte in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 4/16 und 4/17.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

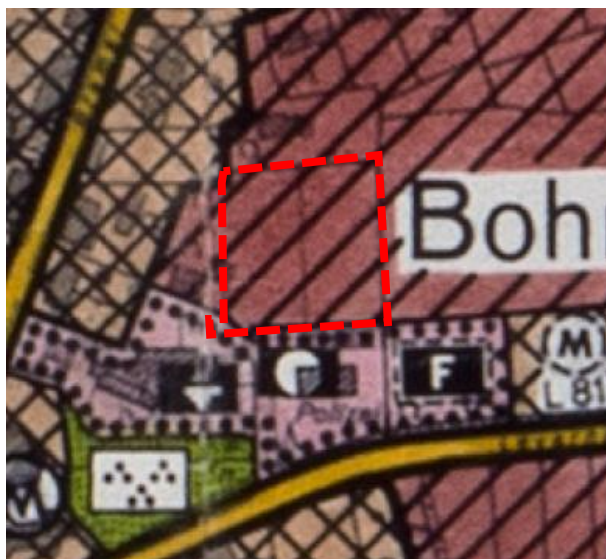
Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP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

Einer Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist vollständig durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“, 3. Änderung überplant. Dieser setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Durch die 8. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ Nr. 3 teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.



Bebauungsplan Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“, 3. Änderung mit Änderungsbereich (rot)

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 81 „Leverner Straße“, unweit des Bohmter Ortskerns und weist eine Größe von rd. 0,4 ha auf. Es wird derzeit landwirtschaftlich sowie als Pfarrwiese von der evangelisch-lutherischen St.-Thomas-Kirchengemeinde genutzt.

Südlich an das Plangebiet schließen die Polizeistation und die St.-Thomas-Kirche an. Die Bereiche westlich und nördlich sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Erschlossen wird das Plangebiet von der L 81 „Leverner Straße“ über das Flurstück 4/36.



Luftbild und Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Bohmte)

6 Planungserfordernis / Änderungsinhalte

Um dem Rechtsanspruch von Eltern auf Betreuung ihrer Kleinkinder in einer Kindertagesstätte nachzukommen und da in den bestehenden Einrichtungen absehbar keine ausreichenden Kapazitäten mehr vorhanden sind, besteht für die Gemeinde Bohmte das Erfordernis, weitere Kitaplätze zu schaffen. An den vorhandenen Standorten sind baurechtlich keine Erweiterungen möglich und die Anzahl der Gruppen für eine KiTa nach dem Nds. Kindertagesstättengesetz begrenzt und bereits ausgeschöpft.

Städtebauliches Planungsziel ist es daher, auf dem ca. 4.000 m² großen Grundstück der evangelisch-lutherischen St.-Thomas-Kirchengemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Das Plangebiet wird daher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Es gilt – entsprechend der bereits vorliegenden Objektplanung – eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl von 0,6 / 0,6.

7 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“*.

Bei der hier anstehenden Bebauungsplanänderung einer bereits überplanten Fläche wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

8 Erschließung

Das Plangebiet wird von der L 81 „Leverner Straße“ über das Flurstück 4/36 erschlossen. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen kann über den Parkplatz entlang der „Leverner Straße“ sichergestellt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fußläufig etwa 215 m nordwestlich des Plangebiets.

Die Versorgung des Plangebiets (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit des Plangebiets an die zentrale Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Niederschlagswasser ist gegeben. Das Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern.

9 Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 50 m südlich des Plangebiets verläuft die L 81 „Leverner Straße“, von der Schallimmissionen ausgehen. Aufgrund des v.g. Abstands sowie einer abschirmenden Wirkung durch die vorgelagerten Gebäude (Kirche, Polizei) werden die maßgeblichen Planungsrichtwerte – hier angenommen: wie für ein Allgemeines Wohngebiet, in dem eine Kita ja grundsätzlich auch zulässig wäre – nicht überschritten. Eine überschlägige Lärmberechnung bestätigt dies. Bei der Abwägung zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass sich hier – im Gegensatz zu einem Wohngebiet - nachts keine Menschen aufhalten und dass der tagsüber von den Kindern genutzte Freibereich nördlich des Kita-Gebäudes angeordnet ist, welches die von der „Leverner Straße“ ausgehenden Geräusche zusätzlich abschirmt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Es wird außerdem vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ländlich geprägten Raum befindet, 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 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² 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 und von einem Umweltbericht abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Allerdings sind die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Da die Fläche derzeit teilweise brachliegt und als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2020) befindet sich innerhalb des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Im näheren Umkreis von 300 m befinden sich zahlreiche Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (12 x Altlastverdacht, 2 x Objekt archiviert). Der Gemeinde Bohmte sind jedoch keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich folgende Baudenkmale:

- WE 003 Kriegerdenkmal
- WE 010 Bremer Str. 67 (Steuerberater und Bäckerei)
- WE 011 Bremer Str. 69
- WE 013 Bremer Str. 71
- WE 014 Bremer Str. 73 (Apotheke)
- WE 024 Leverner Str. 2 a (alte Schmiede Placke)

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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“, 8. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-05-31

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 08 „Nördlich der Leverner Straße“, 8. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeisterin