



**Gemeinde Ohne**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT  
BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 8  
„Östlich der Molkereistraße“**



**Begründung**

**ENTWURF**

gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 221464  
Datum: 2022-08-18

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestandssituation .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
4.1	Raumordnung .....	3
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Planungsrecht .....	6
<b>5</b>	<b>Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>6</b>
6.1	Verkehr .....	6
6.2	Technische Erschließung .....	6
6.2.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung .....	7
6.2.2	Oberflächenwasserentsorgung .....	7
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	7
6.2.4	Müllentsorgung .....	7
<b>7</b>	<b>Festsetzungen des B-Planes .....</b>	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen .....	9
7.2.2	Geschossigkeit und Gebäudehöhen .....	9
7.2.3	Grundstücksausnutzung (GRZ) .....	10
7.2.4	Bauweise .....	10
7.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
7.3.1	Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen / Ausschluss von Schottergärten.....	11
7.3.2	Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien .....	12
7.3.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	12
7.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	12
7.5	Pflanzbindungen .....	13
7.6	Örtliche Bauvorschriften .....	13
7.6.1	Dachausbildungen .....	13
7.6.2	Gebäudegestaltung .....	13
<b>8</b>	<b>Innenentwicklung .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz / Klimaanpassung .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>
10.1	Vorbemerkungen .....	15
10.2	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	15
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>17</b>
12.1	Altlasten .....	17
12.2	Denkmalschutz .....	17
12.2.1	Baudenkmale.....	17
12.2.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde.....	17
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	17
12.4	Artenschutz .....	17
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 2:	Geltungsbereich.....	2
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim.....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Schüttorf.....	5
Abbildung 5:	Bebauungsvorschlag .....	8

## ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag mit ASB, IPW, Juli 2022
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Juli 2022
- Geruchsgutachten Tierhaltung. LWK, Juli 2022

---

### **Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2022-08-18

Proj. Nr. 221464

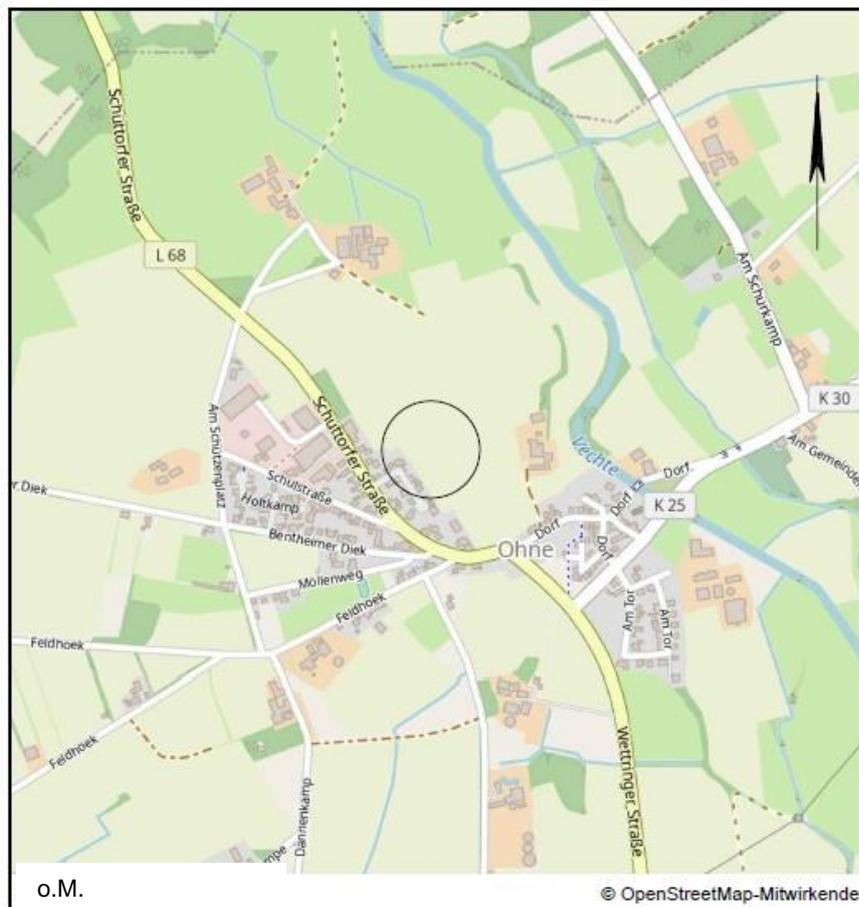
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation



**Abbildung 1: Übersichtsplan**

Am Ortsrand östlich an das Wohngebiet der Molkereistraße angrenzend möchte die Gemeinde eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuführen, da in der Gemeinde Nachfrage nach Wohnraum besteht. Zur Schaffung von Baurecht soll ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Die Planung erfolgt nach § 13 b BauGB. Mit der Planung soll Wohnnutzung auf Flächen zugelassen werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Flächennutzungsplan ist daher am Ende des Verfahrens im Zuge der Berichtigung anzupassen.



### **3 Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ohne hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Molkereistraße“ beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll direkt im Anschluss an die Siedlung an der Molkereistraße ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird östlich der Molkereistraße eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich anschließt, festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung ein FFH-Gebiet oder ein europäisches Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte.

Damit sind alle Voraussetzungen des B-Plan „Östlich der Molkereistraße“ für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Ohne sieht im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab. Die generellen Umweltbelange werden jedoch in einem umweltplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet. Dieser ist Bestandteil der B-Planbegründung.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründungsentwurf nebst Anlagen wird nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Dies wird entsprechend den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wird auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Raumordnung**

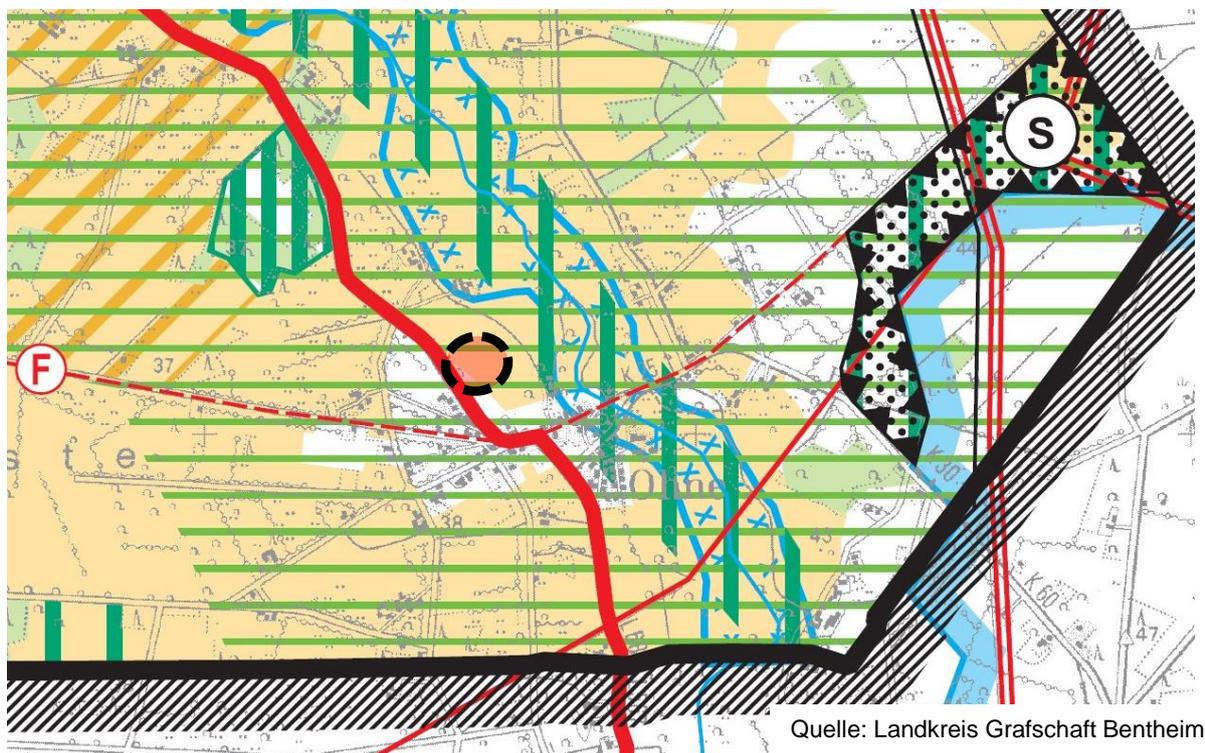
#### **4.1.1 Landesraumordnungsprogramm**

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Gemeinde Ohne zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Neben der Versorgung mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen sowie der verkehrlichen Erschließung der Wirtschaftsräume ist es ein Ziel des LROP 2008, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises<sup>1</sup> ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Das alte RROP, welches 2002 in Kraft getreten ist, bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig (das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat die Geltungsdauer des RROP 2002 bis zum 23. Februar 2025 verlängert). Gemäß RROP 2002 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen vorrangig Maßnahmen durchgeführt werden, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung des Ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

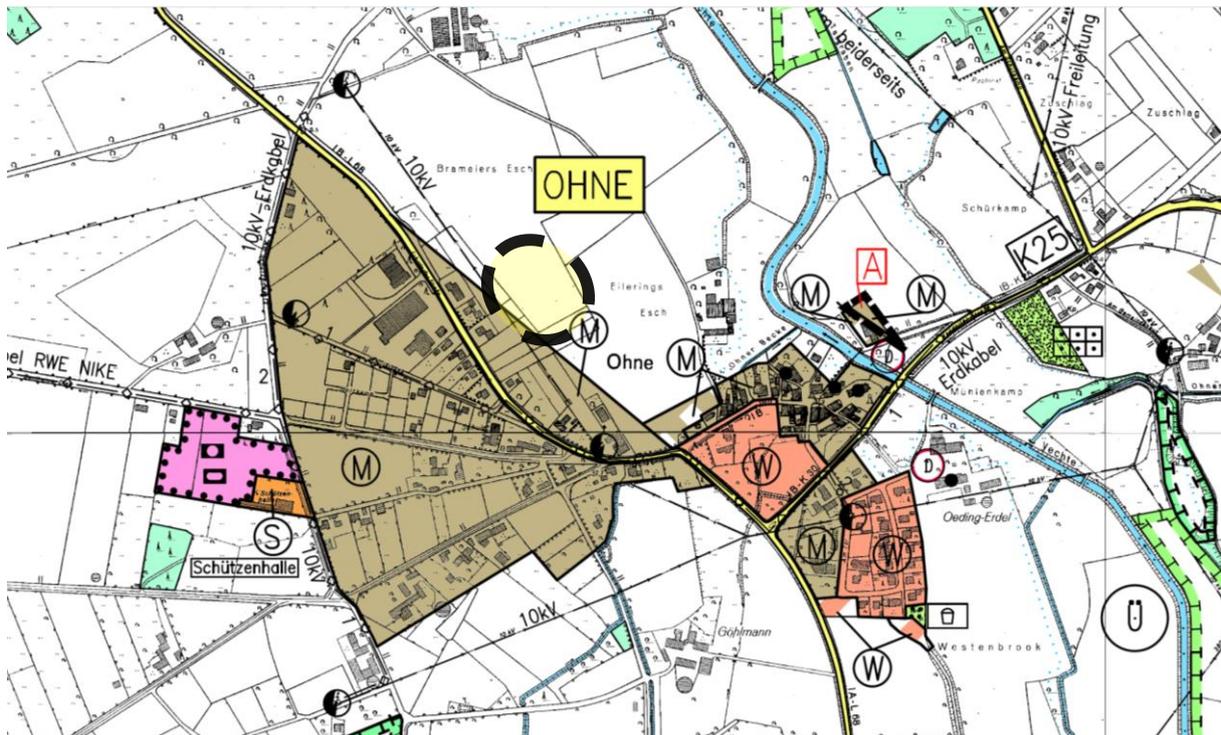


**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim**

<sup>1</sup> [Regionales Raumordnungsprogramm - Landkreis Grafschaft Bentheim \(grafschaft-bentheim.de\)](http://regionales-raumordnungsprogramm-landkreis-grafschaft-bentheim.de)  
abgerufen am 01.06.2022

Die Gemeinde Ohne ist im RROP als Siedlung im ländlich geprägten Raum dargestellt. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches. Es liegt im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials), das von Vorsorgegebiet für Erholung überlagert wird. „Die Vorsorgegebiete für Erholung sind in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenheit und Schönheit zu sichern und weiterzuentwickeln. In Vorsorgegebieten hat sich vor dem Hintergrund der zunehmenden Ansprüche an Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.“<sup>2</sup> Da sich die geplante Siedlungserweiterung in das genannte Vorsorgegebiet erstreckt, wird im B-Plan eine Eingrünung der neuen Siedlung festgesetzt. (vgl. Kap. 7)

## 4.2 Flächennutzungsplan



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Schüttorf**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf stellt für das Plangebiet größtenteils Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB, die bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet wurden (Aufstellungsbeschluss), gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diesbezüglich (siehe § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) gilt im beschleunigten Verfahren, dass ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

<sup>2</sup> RROP Grafschaft Bentheim, Textteil D 3.8 03

### **4.3 Planungsrecht**

Für den größten Teil des Plangebietes existiert derzeit kein Planungsrecht. Südwestlich des Plangebietes schließt der B-Plan Nr. 4 „An der Schüttorfer Straße“ an, der dort Mischgebiet (MI) festsetzt. Der im B-Plan Nr. 4 an der Molkereistraße festgesetzte Spielplatz wird durch den B-Plan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ überplant.

## **5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele**

Anlass für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ ist eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, das in der Gemeinde anderweitig (bspw. durch Nachverdichtung) nicht bedient werden kann. Am Ortsrand östlich an das Wohngebiet der Molkereistraße angrenzend möchte die Gemeinde daher derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuführen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, die Ortsrandlage von Ohne nach Nordost moderat zu erweitern. Die Planung erfolgt daher nach § 13 b BauGB. Mit der Planung soll Wohnnutzung auf Flächen zugelassen werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Schüttorfer Straße (L 68) und die Anliegerstraße Molkereistraße mit einer neuen Planstraße für die Wohngebietsflächen erschlossen, die auf der Spielplatzfläche von der Molkereistraße als Stich nach Nordost abgeht.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist „Alte Schule“ der Bürgerbuslinie 61 Schüttorf – Wettlingen.

### **6.2 Technische Erschließung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ wurde eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Aussagen u.a zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung erstellt. Der Erläuterungsbericht liegt dieser B-Planbegründung bei.

### **6.2.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **6.2.2 Oberflächenwasserentsorgung**

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist auf den privaten Grundstücken eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben. Die Oberflächenabflüsse sind daher auf den Privatgrundstücken vor Ort zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen. Alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich, sofern ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand eingehalten werden kann. Alle Versickerungsanlagen mit Zu- und Ablaufeinrichtungen sind auf Dauer funktionstüchtig zu halten. Die bautechnischen Details und Festlegung der Anlagengrößen sind auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 festzulegen. Eine fachliche Beratung (z. B. von einem Ingenieurbüro) wird empfohlen. Grundsätzlich ist bei einer Muldentiefe von mindestens 0,3 m eine Versickerungsfläche von ca. 15 % der angeschlossenen befestigten Fläche vorzuhalten.

Das Oberflächenwasser der Planstraße im Geltungsbereich soll in den in der Molkereistraße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

### **6.2.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die im Wohngebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden im Freigefälle über eine rd. 135 m Rohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) in der Molkereistraße abgeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

### **6.2.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes kann über die Erweiterung der bestehenden Entsorgung des Hausmülls der angrenzenden Siedlung an der Molkereistraße sichergestellt werden.

## 7 Festsetzungen des B-Planes

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 8 soll am nordöstlichen Ortsrand von Ohne – angrenzend an das Wohngebiet der Molkereistraße – Baurecht geschaffen und eine bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. In der Gemeinde besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Planung erfolgt nach § 13 b BauGB. Mit der Planung soll Wohnnutzung auf Flächen zugelassen werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



**Abbildung 5: Bebauungsvorschlag**

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung funktional in das Siedlungsumfeld einfügt. Da es sich um eine Siedlungserweiterung handelt, die ausschließlich Wohnnutzung vorbehalten sein soll, werden Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Wohnen verbunden sind, ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im ebenen Plangebiet wird textlich festgesetzt, dass die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über der Straßenkrone liegen darf.

Höhenbezugspunkt für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist dabei der Schnittpunkt von Straßenachse (Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße) und Gebäudeachse (Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade des jeweiligen Gebäudes).

### 7.2.2 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Für das WA 1, das direkt an das bestehende Baugebiet anschließt, wird analog zum dort geltenden B-Plan Nr. 4 „An der Schüttorfer Straße“ eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird dort auch die Gestaltungsvorgabe übernommen und für die Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt. Siehe dazu auch Kap. 7.6.1. Aus der festgesetzten Dachneigung ergibt sich dann die im WA 1 in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m. Die Traufhöhe wird auf maximal 3,5 m festgesetzt.

Für das WA 2 wird dagegen eine zweigeschossige Bauweise mit einer Mindestdachneigung der Hauptbaukörper von 18° festgesetzt. Siehe dazu auch Kap. 7.6.1. Aus der festgesetzten Dachneigung ergibt sich dann die im WA 2 in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m. Die Traufhöhe wird auf maximal 6,20 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die jeweils zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut.

Mit diesen Festsetzungen wird zum einen eine städtebaulich-gestalterische Erweiterung des bestehenden Baugebietes angestrebt. Gleichzeitig wird durch die Vorgaben der maximalen Firsthöhen und die dazugehörenden zulässigen Dachneigungen aber auch eine bauliche Gliederung der Gebäudehöhe zur offenen Landschaft erreicht.

### 7.2.3 Grundstücksausnutzung (GRZ)

Für den gesamten Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ wird in der Planzeichnung gemäß § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 sind gemäß Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (bspw. Tiefgaragen), mitzurechnen.

Im vorliegenden B-Plan Nr. 8 wird zudem festgesetzt, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die vorgenannten Bauten bis zu 50 % vom Hundert nur bei Grundstücken mit einer Flächengröße kleiner als 500 m<sup>2</sup> zulässig sein soll.

Die Punkte 1 und 2 des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bleiben davon unberührt. Das heißt, dass im Einzelfall bei Überschreitungen mit nachweislich geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer nachweislichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde, von der Einhaltung der festgesetzten GRZ abgesehen werden kann.

### 7.2.4 Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Konkretisiert wird diese Festsetzung dadurch, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein sollen. Diese Bauweise ist im Umfeld vorherrschend. Durch die offene Bauweise sind nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m möglich. Weitere Begrenzungen der Gebäudelängen ergeben sich aufgrund landesrechtlicher Vorgaben (hier: Grenzabstände gemäß § 5 NBauO). Zudem werden im Bebauungsplan zeichnerisch Baugrenzen festgesetzt, die sogenannte Baufenster bilden. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ jedoch großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Mit der beschriebenen konkret festgesetzten Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen und dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern konzentriert.

### **7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB ohne Flächendarstellung festgesetzt.

- Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
- Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### **7.3.1 Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen / Ausschluss von Schottergärten**

Allgemeingültig ist in Niedersachsen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 NBauO geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Grünflächen“ anzulegen sind; diese dürfen nicht verunstaltet wirken. Im vorliegenden B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Ohne wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zudem festgesetzt, dass aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten in Vorgärten nicht zulässig sind.

Dabei wird der Begriff „Schottergarten“ wie folgt verwendet:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.
- Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.
- japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z.T. erheblichem Aufwand

verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“<sup>3</sup>

Gründe, weswegen oben definierte Schottergärten in Vorgärten nicht zulässig sind:

- Anstatt das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) versickern zu lassen, leiten die Schottergärten dieses (oftmals verbunden mit einem darunterliegenden Kunststoffflies) direkt ab (im Vorgarten oftmals über die Straße in die Kanalisation).
- Durch die Voll- oder Teilversiegelung wird die natürliche Bodenfunktion über die Maßen beeinträchtigt.
- Neben den Gebäuden und notwendigen Verkehrsflächen werden zusätzliche Wärmeinseln geschaffen, die gerade in Zeiten des Klimawandels zu einer noch weiteren Umgebungserwärmung beitragen.
- Durch Schottergärten wird der heimischen Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum entzogen. Dadurch tragen Schottergärten zum Artensterben bei, da in diesen Steinwüsten keine Pflanzen und Insekten und sonstigen Tiere eine Lebensgrundlage finden.

### 7.3.2 Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien

Zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten und damit Bodenfunktionalität sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 7.3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

**Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison bodenbrütender Feldvögel und somit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen, schriftlich zu dokumentieren und das Protokoll zeitnah bei der UNB einzureichen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück in oberflächennahen Versickerungsanlagen nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu versickern.

Hinweis:

Eine Erlaubnis oder Bewilligung ist gem. § 86 Abs. 1 NWG nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert,

---

<sup>3</sup> aus Wikipedia, abgerufen am 25.07.2022

verregnet oder verrieselt werden soll; für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung über die belebte Bodenzone erfolgt.

## 7.5 Pflanzbindungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den privaten Grundstücken sowie auf einer öffentlichen Grünfläche im Übergang zur Freien Landschaft ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## 7.6 Örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft sowie der Grundstückseinfriedungen zu. Insofern weist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ Regelungen zu den vorgenannten Punkten aus. Diese bilden den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude und Gartenanlagen verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 7.6.1 Dachausbildungen

Für die Hauptbaukörper werden folgende Dachformen und -neigungen festgesetzt:

Im WA 1: Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung zwischen 35° und 48°.

Im WA 2: eine Mindestdachneigung von 18°

Grundsätzlich sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte bis maximal  $\frac{1}{2}$  der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Wintergärten etc.) sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind von den vorstehenden Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

Diese gestalterischen Festsetzungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen zu Geschosigkeit und Gebäudehöhen zu sehen (vgl. Kap. 7.2.2). Mit diesen Festsetzungen wird zum einen eine städtebaulich-gestalterische Erweiterung des bestehenden Baugebietes angestrebt. Gleichzeitig wird durch die Vorgaben der maximalen Firshöhen und die dazugehörigen zulässigen Dachneigungen aber auch eine bauliche Gliederung der Gebäudehöhe zur offenen Landschaft erreicht.

### 7.6.2 Gebäudegestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sowie die Dacheindeckungen sind in folgenden Farbtönen auszuführen: weiß, grau, rot, orange, schwarz oder braun.

Für Dacheindeckungen sind nur unlasierte Dachziegel zulässig.

Bei den Fassaden der Hauptgebäude darf Holz nur in untergeordneter Weise (Anteil der Fassadenfläche unter 50%) verwendet werden.

Wintergärten sind ausdrücklich zulässig.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden soll für die Gemeinde Ohne eine einheitliches, aber nicht uniformes Dorfbild erreicht werden. Das heißt, die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des direkt angrenzenden B-Planes Nr. 4.

Um regenerative Energieformen zu unterstützen werden ausdrücklich Dachflächen und Gebäudefassaden mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie) von den vorgenannten Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.

## **8 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 befindet sich am Rand bebauter Ortslage. Primäres Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, auf einer zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche Planungsrecht für in Ohne dringend benötigten Wohnbebauung zu schaffen. Damit geht eine knapp 1 ha große Fläche dauerhaft für die Landwirtschaft verloren, da diese einer Wohnnutzung zugeführt wird. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an die Siedlung der Molkereistraße an und kann über die dort vorhandenen Medien miterschlossen werden. Das Vorhaben rundet die Ortslage von Ohne nach Osten ab und kann daher als mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar betrachtet werden.

## **9 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.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet. Dabei wird die bestehende Ortslage nach Osten ergänzt und erweitert. Durch die moderate Siedlungsentwicklung wird die Ressource Boden effizient genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nur mini-

mal in Anspruch genommen. Das Baugebiet ist als durchgrünter Siedlungsbereich im Übergang zur freien Landschaft geplant. Negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die geplante zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

## **10 Umweltbelange**

### **10.1 Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den bebauten Siedlungsbereiche der Gemeinde Ohne zu erweitern. Damit dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 qm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ kann damit gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (siehe Anlage Umweltplanerischer Fachbeitrag).

### **10.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,95 ha in erster Linie die Inanspruchnahme von Teilen ackerbaulich genutzter Flächen bedingt. Weiterhin führt die geplante Erschließungsstraße zum Verlust eines Teils einer Spielplatzfläche. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen, die nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „weniger empfindlich“ gelten. Dennoch ist die Überplanung des Biotoptypen-Bestandes als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen

Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung von ca. 0,46 ha führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und betrifft einen Boden mit einer besonderen kulturgeschichtlichen Bedeutung (Plaggenesch-Boden). Zudem führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust von Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate können jedoch durch die getroffenen Festsetzungen reduziert werden, wonach bspw. das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral vor Ort versickert werden soll.

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit von 4432 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Die Gemeinde bewertet die Schaffung neuer Wohngebiete und Wohnraum für die Bevölkerung höherrangig ein, als den Verlust der unmittelbar an den besiedelten Innenbereich angrenzenden Außenbereich, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht zudem kein Ausgleichszwang, da auch im B-Plan-Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB gelten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als **vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig**. Demnach ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden**.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich (vgl. Kap. 12.4)

## 11 Städtebauliche Werte

**Geltungsbereich: ca. 9465 m<sup>2</sup> (0,95 ha)**

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca. 8019 m<sup>2</sup></b>
• <i>davon Fläche mit Pflanzbindung</i>	<i>ca. 541 m<sup>2</sup></i>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>ca. 1076 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 370 m<sup>2</sup></b>
• <i>davon Spielplatz</i>	<i>249 m<sup>2</sup></i>

## **12 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **12.1 Altlasten**

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **12.2 Denkmalschutz**

#### **12.2.1 Baudenkmale**

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

#### **12.2.2 Archäologische Denkmalpflege / 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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim 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.

### **12.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Zuge der B-Planaufstellung wurde durch die Landwirtschaftskammer ein Geruchsgutachten Tierhaltung erstellt, das dieser Begründung als Anhang beigelegt ist. Darin heißt es, dass innerhalb des geplanten Geltungsbereiches Häufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden an 7 bis 10 % der Jahresstunden prognostiziert werden. Das entspricht Immissionswerten (IW) von 0,07 bis 0,10. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohngebiete aufgeführte Immissionswert von 0,10 wird im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind und die geplante Wohnnutzung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist.

In den nachrichtlichen Übernahmen wird zudem darauf verwiesen, dass direkt an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **12.4 Artenschutz**

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Östlich der Molkereistraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ohne ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-08-18

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz