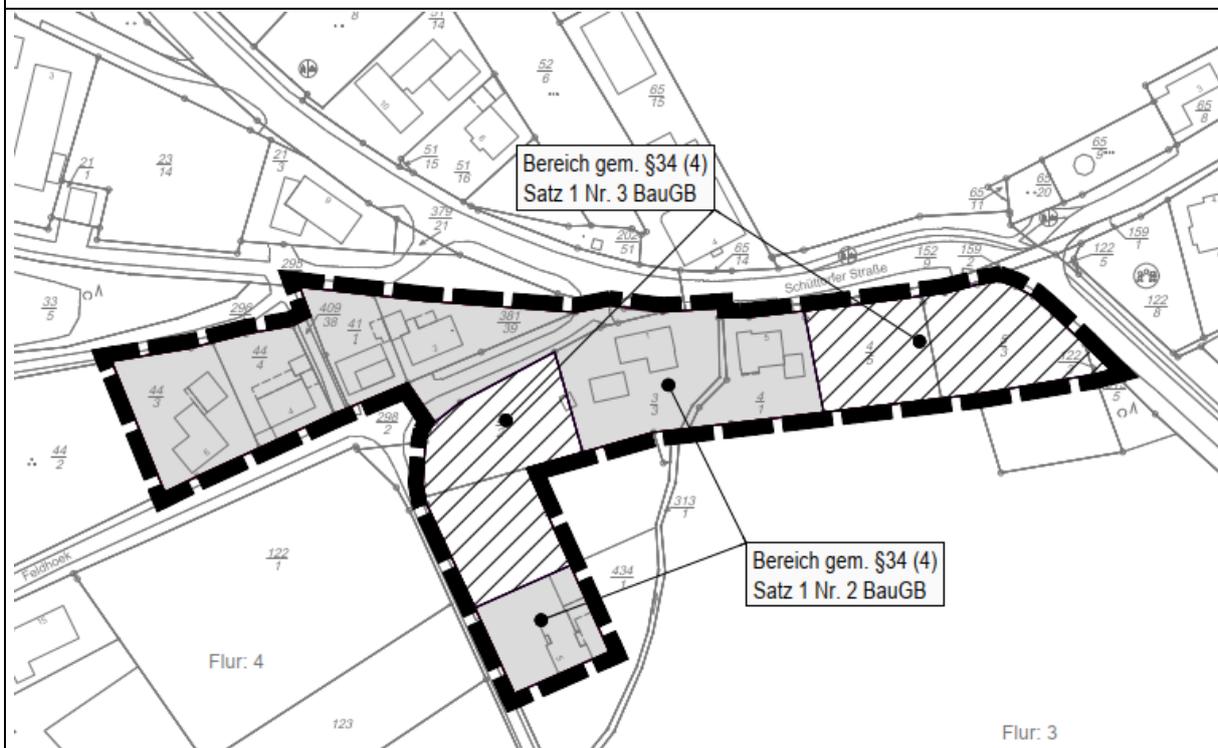


# Gemeinde Ohne

## Samtgemeinde Schüttorf

### Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für einen Teilbereich in der Gemeinde Ohne



**Begründung**

**Entwurf**

**Juni 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	1
<b>2</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	2
2.2	Bebauungspläne .....	2
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>3</b>
4.1	Belange der Raumordnung .....	6
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	7
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	7
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	8
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	8
4.6	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	8
4.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	9
4.8	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	16
4.9	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	16
4.10	Oberflächenentwässerung .....	16
4.11	Belange des Verkehrs .....	16
4.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	17
4.13	Kampfmittel .....	17
4.14	Altlasten .....	17
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>17</b>
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	17
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	17
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Ausweisung in Anlehnung an das BauGB .....	18



---

<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>19</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	19

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt die Bebauung seines Grundstückes in der Gemeinde Ohne zu Wohnzwecken. Aufgrund der Lage des Grundstückes und der planungsrechtlichen Einstufung als Außenbereich kann hierfür jedoch keine Baugenehmigung ausgesprochen werden, sodass die Aufstellung einer Innenbereichssatzung notwendig ist.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für einen Teilbereich in der Gemeinde Ohne sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straßen „Möllenweg“ und „Bentheimer Diek“ begrenzt. Im Osten begrenzt die Schüttorfer Straße das Plangebiet. Im Südwesten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straße „Burstegge“. Zudem umfasst der Geltungsbereich die von Westen nach Osten verlaufende Straße „Feldhoek“ und im Nord westlichen Teil die Stichstraße „Möllenweg“, ausgehend von der Straße „Feldhoek“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches können der Planzeichnung und der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Ohne der Samtgemeinde Schüttorf und hat eine Größe von ca. 10.938 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit mit zu Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Einzelhäusern mit privater Gartenfläche bebaut. Die Einzelhäuser verfügen über rote Sattel- oder Walmdächer. Die Flurstücke sind teilweise abgegrenzt durch Grünstrukturen oder freistehende Einzelbäume. Gegenwärtig befinden sich im Osten des Plangebietes an der Schüttorfer Straße sowie im Westen des Plangebietes an der Straße „Burstegge“ ebenso noch unbebaute Grundstücke.

Im nördlichen und östlichen Teil grenzt die Siedlungsstruktur der Gemeinde Ohne an das Plangebiet an. In südlicher und westlicher Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich, umweltkarten-niedersachsen.de

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet selbst sowie die nördliche und westliche Umgebung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf als gemischte Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Siedlungsbereich östlich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Die südliche Umgebung des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

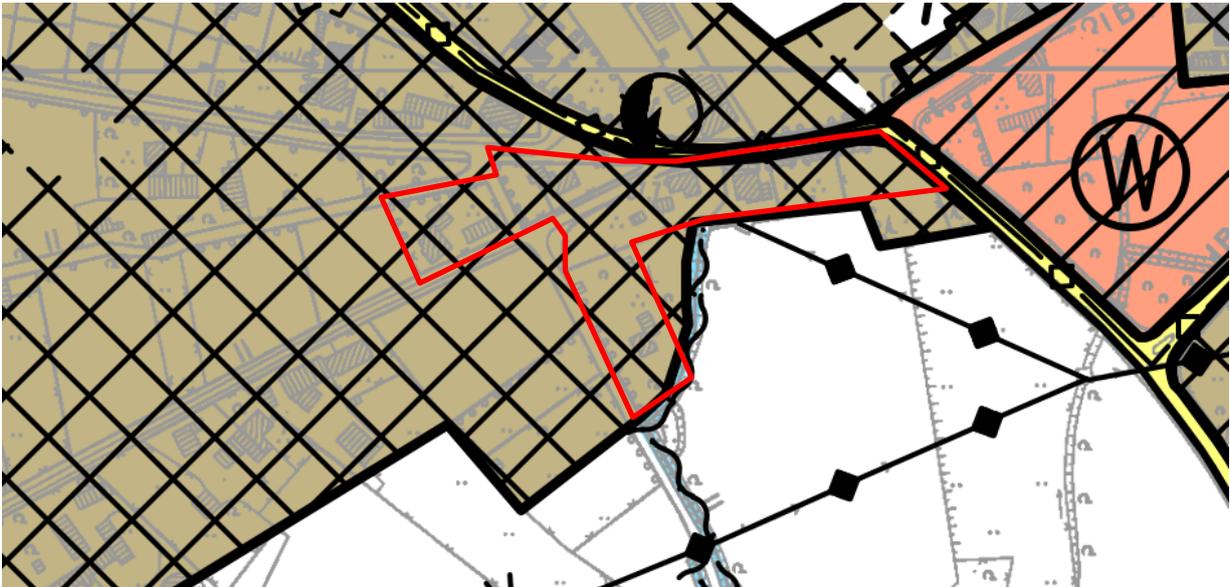


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer eines bislang unbebauten Flurstückes im Plangebiet beabsichtigt auf seinem Grundstück ein Wohngebäude zu errichten. Das besagte Flurstück ist aufgrund der Lage derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Baugenehmigungsbehörde kann aufgrund des Zulassungskataloges für bauliche Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB keine Baugenehmigung aussprechen. Somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Ohne unterstützt die Weiterentwicklung von Wohngebäuden im Siedlungsgebiet im Sinne einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie einer städtebaulich sinnvollen Entwicklungen der Dorfstrukturen und stellt die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB auf. Mit vorliegender Satzung legt die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest und bezieht gleichzeitig gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Abgrenzung zwischen § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt anhand der vorhandenen Bebauung, sodass bislang bebaute Grundstücke nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB abgegrenzt werden und unbebaute Grundstücke nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dabei umfasst der Geltungsbereich insgesamt eine 10.938 m<sup>2</sup> große Fläche, aufgeteilt in 6.766 m<sup>2</sup> nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und 4.172 m<sup>2</sup> nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

### 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

#### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 4.5	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für Gebäude zu Wohnzwecken geschaffen werden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
	Im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sind keine Denkmäler bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für Gebäude zu Wohnzwecken geschaffen werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kirchen- und Religionsgesellschaft.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.7	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.7	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.7	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.4, 4.9	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.7	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Besagte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Durch vorliegende Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich um die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Innenbereich.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Land- und Forstwirtschaft sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Gebäude zu Wohnzwecken.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.9	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.9	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.11	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Es sind keine militärischen Liegenschaften im Plangebiet bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Besagte Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Die Nutzungsart der Grundstücke im Plangebiet wird weiterhin nach § 34 Abs. 1 gewertet.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Gebäude zu Wohnzwecken.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Graftschaft Bentheim von 2001 stellt das Plangebiet als vorhandene Bebauung dar. Zudem wird das Plangebiet sowie die Umgebung als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Da sich das Vorsorgegebiet großflächig über das Plangebiet und die Umgebung erstreckt und die direkte Umgebung bereits bebaut ist, hat es keine direkten Auswirkungen auf die Planung. Angrenzend an das Gebiet wird im Nord – Ost – Verlauf eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich des Plangebietes wird mit Ost – West – Verlauf ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradweg) dargestellt.

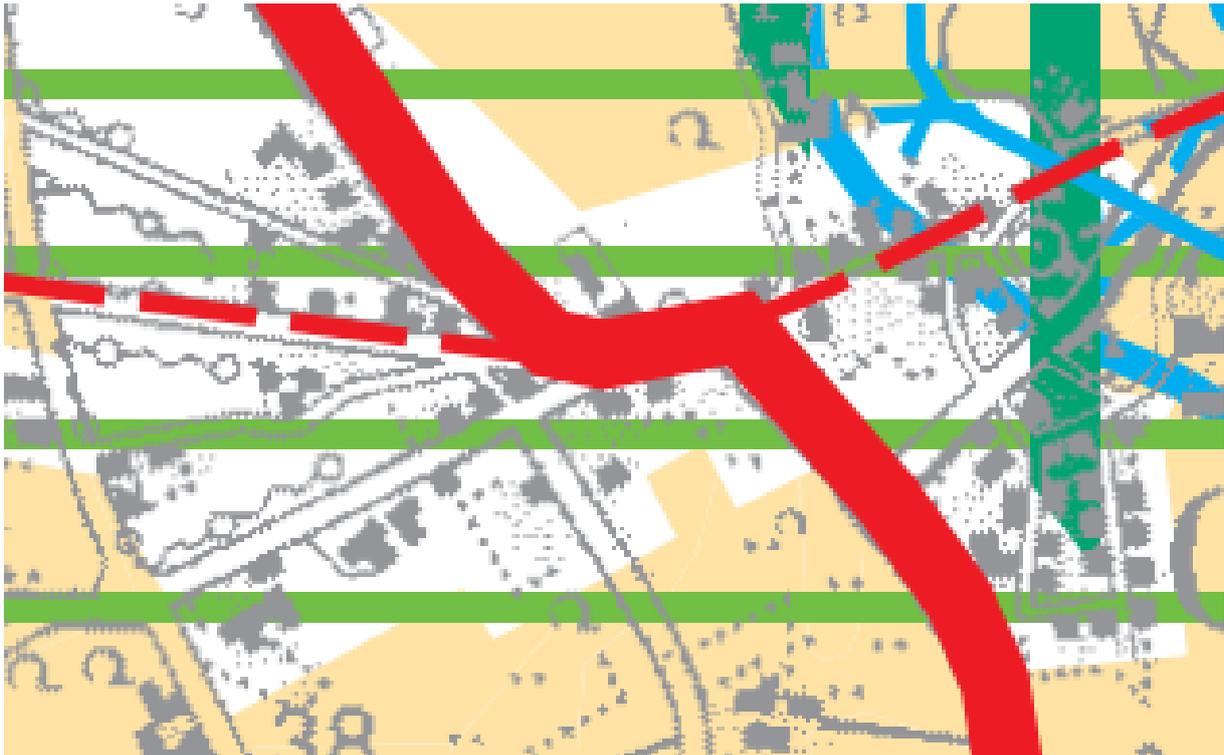


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001

## 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bodenschutzklausel wird mit vorliegender Planung entsprochen, da lediglich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt wird, sodass Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB haben sich Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an der Umgebung zu orientieren.

## 4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung stärkt durch den Anschluss an vorhandene Infrastrukturen die Belange des Klimaschutzes.

Den Anforderungen der Klimaanpassung wird mit vorliegender Planung durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken zum Schutze vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse Rechnung getragen.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung können auf Umsetzungsebene erfolgen.

#### **4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierfür werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Schall-, Staub- und Geruchsimmissionen in die Abwägung eingestellt. Im Plangebiet befinden sich bereits Einzelhäuser die durch die Bebauung des Flurstückes erweitert werden. Auf Ebene der Baugenehmigung und in der Umsetzungsebene sind die Mindestgrenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung zu berücksichtigen, sodass genügend Belüftung, Besonnung und Belichtung hergestellt werden kann.

Da es sich an dieser Stelle um ländlichen Raum handelt, wird darauf hingewiesen, dass eine zeitweise auftretende Geruchsbelästigung durch Geruchsemissionen oder Staubemissionen aufgrund der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als Vorbelastung hinzunehmen ist.

Von der Schüttorfer Straße gehen Lärmbelästigungen aus. Aufgrund der verkehrlichen Belastung der Schüttorfer Straße und den bereits vorhandenen Wohngebäuden entlang dieser wird von einer Wohnverträglichkeit ausgegangen.

#### **4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Mit der vorliegenden Planung wird das Planungsrecht für die Realisierung weiterer Wohngebäude im Plangebiet geschaffen. Dies trägt dazu bei dem allgemeinen Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden und in der Gemeinde Ohne weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die Möglichkeit der Schaffung weiterer Bauplätze zu Wohnzwecken ebenso positiv beeinflusst.

#### **4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Der Geltungsbereich umfasst bislang bebaute und unbebaute Grundstücke zwischen bestehenden Siedlungsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als gering eingestuft, da sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben weiterhin ebenso nach § 29 BauGB und § 34 BauGB richtet. Hierbei wird auf den § 34 Abs. 1 BauGB verwiesen, welcher das Einfügen von neuen Gebäuden in die nähere Umgebung steuert.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende dörfliche Bebauung von Ohne mit größeren, teils gehölzreichen Gärten sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung, die Angliederung an die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sowie gen Norden und Osten und die Gehölzstrukturen entlang des Baches wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

## 4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

### Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im März 2024 wurde das Plangebiet vor Ort erkundet und die Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel für Niedersachsen von Drachenfels (2021) stellvertretend für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgenommen.

Die Grundstücke im Nordwesten, im Zentrum und im Süden des Geltungsbereiches sind bereits bebaut (**OE**). Die bestehende Bebauung wird überwiegend von neuzeitlichen Ziergärten (**PHZ**) umgeben, zu finden sind unter anderem nichtheimische Arten wie Lorbeer, Schmetterlingsstrauch, Bambus und Thuja.

Zwischen den Grundstücken im Zentrum verläuft die Ohner Becke, ein stark begradigter Bach (**FXS**), die von Baumreihen (**HEA**) gesäumt wird. Die Becke verläuft von Südosten durch das Plangebiet und begrenzt dann zwischen Schüttorfer Straße (**OVS**) und Geltungsbereich die Grundstücke. Die Grundstücke sind über Brücken erreichbar. Die Becke verläuft unterirdisch unter der Schüttorfer Straße hindurch, bevor sie jenseits der Straße wieder oberirdisch verläuft.

Im Westen, südlich der Straße „Feldhoek“ (**OVS**), besteht eine sonstige Weidefläche (**GW**). Zwischen Straße und dem Grünland ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur (**UH**) zu finden. Hier bestehen auch zwei Obstbäume (**HEB** – Einzelbäume dunkelgrün in der Karte). Im Westen des Grünlands befindet sich ein Stall (**OYS**), nördlich davon ein größerer Einzelbaum. Zwei Schuppen (**OYS**) finden sich ebenfalls auf diesem Grünland.

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein heterogener Hausgarten (**PHH**). Neben Scherrasenflächen finden sich hier diverse Gehölze (Bäume, Hecken), darunter auch ein größerer Nadelbaum und Obstbäume, sowie niedrige Buxushecken und Wege.

Im Umfeld befinden sich Ackerflächen (**A**), sonstige Weidefläche (**GW**) sowie mehrere Straßen (**OVS**), die von Baumreihen (**HEA**) gesäumt werden.



Abbildung 4: Biotoptypenkarte

### Weitere Schutzgüter

**Boden/Fläche:** Große Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut/versiegelt und werden intensiv genutzt. Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp im Westen Mittlere Podsol-Braunerde mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit, im Osten Tiefer Gley mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit an. Im Zentrum findet sich Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol, welcher aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung schützenswert ist. Durch Bebauung und die intensive Nutzung könnte dieser Boden jedoch überformt sein. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 15.03.2024].

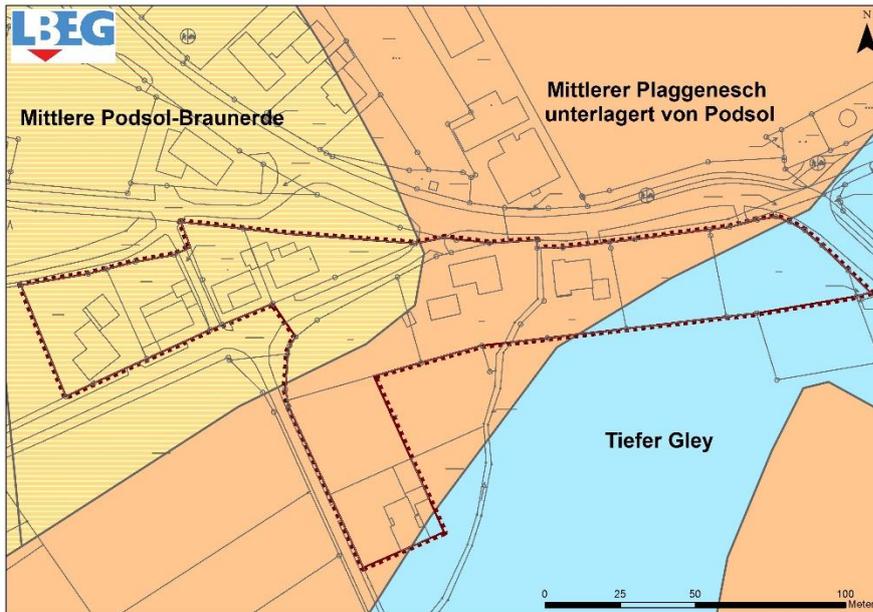


Abbildung 5: Bodenkarte

Wasser: Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Niederung der Vechte“ zugeordnet. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als „gut“ eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) ist verschieden: Während die Rate im Süden zwischen  $> 50$  und  $100$  mm/a beträgt, beträgt sie im überwiegenden Geltungsbereich zwischen  $> 100$  und  $200$  mm/a. Im Westen ist die Grundwasserneubildungsrate mit  $> 300 - 350$  mm/a sehr hoch.<sup>2</sup>

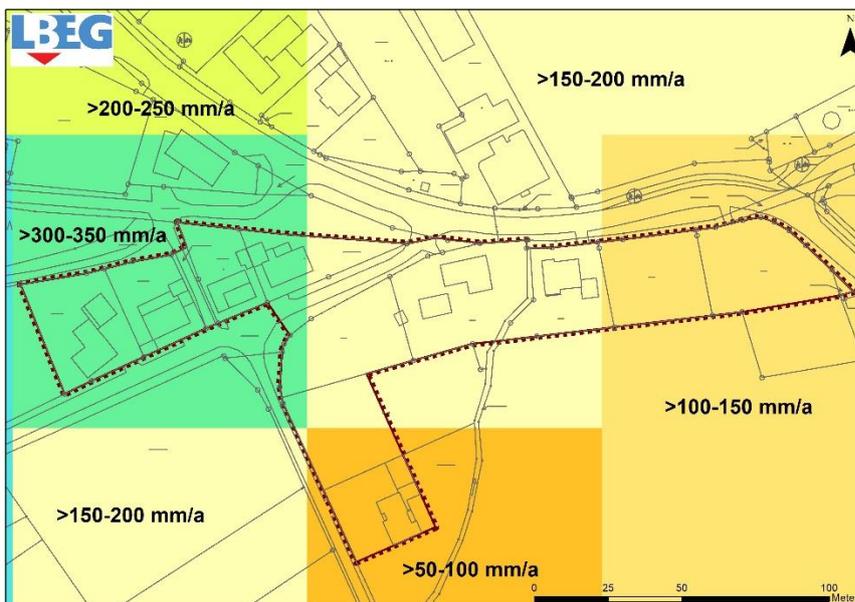


Abbildung 6: Grundwasserneubildung

Die „Ohner Becke“ quert das Plangebiet im Zentrum, knickt dann nach Osten ab und verläuft hier kleinräumig unter einer Straße.

<sup>2</sup> ebd.

Der Südosten des Geltungsbereiches befindet sich gemäß Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften in der Bodenlandschaft der Auen des WRRL-Prioritätsgewässers „Vechte“, die in ca. 270 m nordöstlich Entfernung fließt. Die Vechte ist gemäß WRRL ein großer sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss, der zur Bewässerung in der Landwirtschaft erheblich verändert wurde und ein mäßiges ökologisches Potential aufweist. Gemäß WRRL ist der chemische Zustand aufgrund einer Quecksilber- und Benzo[a]pyrenbelastung „nicht gut“.<sup>3</sup>

**Klima/Luft:** Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereichs. Kennzeichnend sind relativ gute Luftaustauschbedingungen und eine mäßige Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief.<sup>4</sup> Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist bereits von 772 mm (1971-2000) auf 796 mm (1991-2020) und die Jahresdurchschnittstemperatur von 9,8 °C (1971-2000) auf 10,3 °C (1991-2020) gestiegen.<sup>5</sup> Daten zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

**Landschaft:** Das Landschaftsbild wird durch die bestehende dörfliche Bebauung von Ohne mit größeren, teils gehölzreichen Gärten sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Durch die vorliegende Erweiterung wird eine zusätzliche Bebauung auf bisher unbebauten Flächen ermöglicht, welche eine Diversität an Biotoptypen aufweisen. So sind auf den unbebauten Grundstücken im Westen vorwiegend beweidetes Grünland mit Schuppen/Stall und ruderalisierte Fluren sowie Gehölze zu finden, während die Grundstücke im Osten als heterogene, teils gehölzreiche Gärten genutzt werden. Der (potentielle) Verlust dieser Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stellt einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.

Bei Umsetzung der Planung werden außerdem bisher unversiegelte Böden in Anspruch genommen, darunter mit dem Plaggenesch in geringem Umfang auch ein schutzwürdiger Boden. Die Neubauten werden sich in das bestehende Ortsbild eingliedern. In Abgleich mit den bereits bebauten Grundstücken in der Umgebung wird daher eine eingriffsrelevante Neuversiegelung von 55 % der Fläche angenommen. Durch diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind durch den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den neu versiegelten Bereichen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bereich der sehr hohen Grundwasserneubildungsrate befinden sich bereits Bebauungen. Auch die Becke, die bereits stark begradigt und befestigt ist, verläuft durch bereits bebaute Grundstücke. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser werden daher voraussichtlich nicht aus der Planung abgeleitet.

Nachfolgend wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell in Modifizierung für den Landkreis Grafschaft Bentheim vorgenommen.<sup>6</sup> Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Vorliegend wird aufgrund der Kleinteiligkeit der bestehenden Biotope ein gemittelter Biotopwert (überwiegend

<sup>3</sup> NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 15.03.2024].

<sup>4</sup> MOSIMANN, T.; FREY, T.; TRUTE, P. (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/99.

<sup>5</sup> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 15.03.2024].

<sup>6</sup> LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück.

0,9 für überwiegend PHH, teils GW bis 1,5 für UH und untergeordnet HEB 2,1) von 1,1 angesetzt. Der Wertfaktor wird durch den teilweise anstehenden schützenswerten Plaggenesch leicht erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Biotope (überwiegend Straßen, Bebauung, Acker) werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

Der Kompensationsbedarf wird im Folgenden pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche berechnet. Durch Multiplikation des Wertfaktors mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten, der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

		m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Derzeitige Biotope</b>		100	1,1	110
				<b><u>110</u></b>
<b>Künftig versiegelte Bereiche</b>	50 %	50	0	0
<b>Künftige Hausgärten</b>	50 %	50	0,9	45
				<b><u>45</u></b>

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsteht ein Wertdefizit von 110 – 45 = **65 Werteinheiten**.

Die Kompensation dieses Wertdefizit erfolgt plangebietsextern und wird bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen*

Durch folgende Maßnahmen werden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Die bestehenden Gehölze werden während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.

#### **Artenschutzverträglichkeit**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

- *Relevante Arten/Situation im Plangebiet*

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung wird angenommen, dass es sich bei den vorkommenden Arten um siedlungstolerante und störungsunempfindliche Arten handelt.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Der Großteil der Bäume hat einen Stammdurchmesser zwischen 30 cm und 40 cm. Größere Bäume (BHD > 30 cm) können als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten dienen. Vorkommen von Bodenbrütern sind durch die intensive Nutzung unwahrscheinlich. An den größeren Schuppen und am Stall (Einflugloch im Giebel) sowie an den Wohngebäuden im Geltungsbereich können Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Die heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Ein Winterquartiere sind im Plangebiet nicht bekannt und es besteht auch kein Potential. Sommerquartiere können an den Bestandsgebäuden, insbesondere am Stall (Einflugloch im Giebel), und in den Altbäumen nicht sicher ausgeschlossen werden.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

- *Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten durch Baumaßnahmen betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung von Abriss-/ Umbau-/ Sanierungsarbeiten sowie Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Bei Abriss-/ Umbau-/ Sanierungsarbeiten und der Fällung von Altbäumen können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit für Sommerquartiere (ab etwa Mitte Oktober) oder einer Überprüfung betroffener Bereiche, kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

- *Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. in die umliegenden Gehölzbestände) möglich.

Eine erhebliche Störung wird aus der Planung nicht abgeleitet, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Eine erhebliche Störung für Fledermäuse ist nicht gegeben, da heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen, insbesondere bei siedlungstoleranten Arten, keine wesentliche Rolle spielen.

- *Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden (s. o.). Im näheren Umfeld bestehen zudem weitere Gehölzbestände mit ähnlichen Habitatstrukturen wie im Plangebiet, in die die vorkommenden siedungstoleranten Arten ausweichen können. Gemäß Runge et al. (2010) basiert diese Aussage darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch wenig anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Da Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermäusen nicht sicher ausgeschlossen werden können, sollte bei Realisierung der Planung vor dem Fällen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm und bei der Durchführung von Abriss-/ Umbau-/Sanierungsarbeiten eine aktuelle nähere Überprüfung der Bäume/ Gebäude erfolgen. Sofern hier Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, müssen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung Nist- bzw. Fledermauskästen installiert werden, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- *Fazit*

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrut- bzw. Quartierszeit oder ökologische Baubegleitung
- Aktuelle Überprüfung von Gebäuden und Bäumen > 30 cm Stammdurchmesser
- ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich über 2,5 km nördlich, die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete befinden sich über 14 km südwestlich und südöstlich in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der deutlichen Entfernungen ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

### **Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-Haddorf: 3709-0001) liegt rund 1,1 km südöstlich, das nächste Naturschutzgebiet (NSG Brechte: ST-123) etwa 3,3 km südwestlich. Aufgrund des geringen Wirkradius der Planung sowie der Entfernungen ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete auszugehen.

### **Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim**

Für den Geltungsbereich sind im Landschaftsrahmenplan von 1998 und seiner Teilaktualisierung 2019 keine besonderen Zielsetzungen formuliert.

#### **4.8 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes Bentheimer Wald der NDEWG GmbH mit Erdwärme als Bodenschatz. Die Lage innerhalb des Erlaubnisfeldes sowie des Bewilligungsfeldes hat auf die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass sich das Erlaubnisfeld großteilig über das Plangebiet erstreckt.

#### **4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

##### **Trinkwasserschutz, Wasserschutz und Schmutzwasserentsorgung:**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Ein Anschluss an die Kanalisation ist bereits vorhanden.

##### **Abfallentsorgung:**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

##### **Strom- und Gasversorgung:**

Die Versorgung mit Strom und Gas der bislang unbebauten Grundstücke erfolgt über eine Netzerweiterung.

##### **Post- und Telekommunikation:**

Das Plangebiet ist an das Netz der Post- und Telekommunikationsversorgung angeschlossen.

##### **Löschwasserversorgung:**

Im Bezug zur Löschwasserversorgung wird auf die Einhaltung der Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde Ohne hingewiesen.

#### **4.10 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gegenwärtig auf den privaten Grundstücken durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Derzeit sind keine Restriktionen bekannt, die gegen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den bislang unbebauten Grundstücken sprechen würden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist auf Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

#### **4.11 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die Schüttorfer Straße und die Straßen „Feldhoek“ und „Burstegge“ verkehrlich angebunden. Die Straßen sind bereits vollständig ausgebaut. Die „Schüttorfer Straße“ (L 567) stellt eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dar. Ein Ausbau des Straßennetzes ist durch die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die L567 verbindet die Gemeinde Ohne mit der Stadt Schüttorf im Norden und mit der Gemeinde Wettlingen im Süden.

In einer Entfernung von ca. 160 m nördlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Ohne, Alte Schule“. Angefahren wird diese Haltestelle durch die Linie 961 in Richtung Gildehaus – Bad Bentheim, die Linie 940 Nordhorn – Bardel und die Linie 61 Schüttorf -Wettringen. In einer Entfernung von ca. 160 m östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Ohne, Dorf“. Diese wird ebenso von den Buslinien 961 und 61 angefahren.

Gemäß der Auskunft der Bundesnetzagentur (<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/start.html>) befindet sich in der Gemeinde Ohne keine öffentliche Ladesäule für Elektromobilität. Die nächstgelegene Ladesäule befindet sich in Wettringen.

#### **4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

#### **4.13 Kampfmittel**

Der Gemeinde Ohne sind in dem vorliegenden Geltungsbereich keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Minen, Panzerfäuste etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### **4.14 Altlasten**

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet keine Altlasten. Sollten sich bei den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Ohne führt im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### **5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Ausweisung in Anlehnung an das BauGB**

Für den sich aus dem Planteil zu dieser Satzung ergebenden Bereich in der Gemeinde Ohne wird eine Innenbereichssatzung erlassen. Dabei werden bebaute Bereiche, die im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Baufläche besitzen, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Weiterhin werden einzelne Außenbereichsflächen, welche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB muss die Satzung nach Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Um dies sicherzustellen, werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind nur Wohngebäude zulässig. Dies entspricht der Nutzungsstruktur der städtebaulichen Umgebung.

Die weitere Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich nach § 29 BauGB und § 34 BauGB.

## **7 Ergänzende Angaben**

### **7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 10.938 m<sup>2</sup> auf.

### **7.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Innenbereichssatzung Ohne beigefügt.

Ohne, den

---

Der Bürgermeister