

Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise	Am Verfahren beteiligt, aber keine Stellungnahme abgegeben
---	--

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Handwerkskammer Osnabrück-Emsland	vom 15.05.2019	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Cloppenburg
Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück	vom 24.05.2019	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück
Katholische Kirchengemeinde Bohmte	vom 27.05.2019	Bundesagentur für Arbeit
Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“	vom 28.05.2019	Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück-Stadt und -Land
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	vom 09.05.2019	Ev.-luth. Kirchengemeinde Bohmte
Gemeinde Ostercappeln	vom 20.05.2019	Freiwillige Feuerwehr Bohmte
Gemeinde Bad Essen	vom 08.05.2019	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Gemeinde Stemwede	vom 03.05.2019	Stadt Damme
Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“	vom 30.04.2019	Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	vom 02.05.2019	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Open Grid Europe	vom 03.05.2019	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Wasser- und Schifffahrtsamt Minden	vom 06.05.2019	Staatliches Baumanagement
EWE Netz GmbH	vom 16.05.2019	Polizeiinspektion Osnabrück-Land
Erdgas Münster	vom 06.05.2019	Osnatel GmbH
Gasunie Deutschland	vom 29.04.2019	VLO Verkehrsgesellschaft Osnabrück GmbH
		Klosterrentsamt Osnabrück
		Kath. Kirchengemeinden St. Lambertus Ostercappeln

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Osnabrück vom 21.05.2019</p> <p>Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.04.2019 bis 28.05.2019 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Regional- und Bauleitplanung: Wie in der Begründung bereits dargelegt, wird der Änderungsbereich in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Landkreis Osnabrück als Versorgungskern der Gemeinde Bohmte dargestellt. Ebenfalls tangiert der Änderungsbereich ein Vorrang- sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung. Die westlich angrenzenden Bahnlinien sind ebenfalls im LROP 2017, Anlage 2 als Vorranggebiet dargestellt. Gemäß Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 LROP 2017 „[sind] die übrigen, in der Anlage 2 als Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecken festgelegten Strecken [so auch die hier gegenständliche Strecke], in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.“ Ich gehe anhand der Unterlagen davon aus, das hier keine Zielkonflikte zu erwarten sind.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Kapitel 9 der Begründung weise ich hinsichtlich des Vorranggebietes sonstige Eisenbahnstrecke (RROP 2004 D 36.2 01) im Westen auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind.</p> <p>Ebenso ist die Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 02 entsprechend zu beachten, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist.</p> <p>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz: Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 6. Änderung des BBP Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Entwurfsbegründung vom 19.02.2019 in Kap. 9 auf Seite 9 f. enthalten keine Angaben zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz.</p>	<p>Die Gemeinde Bohmte teilt diese Auffassung.</p> <p>Nach überschlägiger schalltechnischer Berechnung kann, wie in der Begründung dargelegt, durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass Wohn-, Schlaf- und Büroräume hinreichend gegenüber einwirkenden Immissionen geschützt sind.</p> <p>Das angeführte Ziel der Raumordnung bezweckt, eine gesunde und menschenfreundliche Umwelt innerhalb der Baugebiete sicherzustellen. Aus Sicht der Gemeinde Bohmte steht die hier anstehende Planung nicht im Widerspruch zu diesem Ziel der Raumordnung, da Wohn-, Schlaf- und Büroräume durch passive Schallschutzmaßnahmen hinreichend gegenüber einwirkenden Immissionen geschützt werden können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme vom Brandschutz weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o.a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV - BauGB gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 20.05.2019</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im tieferen Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonat- oder Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura, die lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Die Entstehung von Erdfällen ist in seltenen Fällen möglich. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 8 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers 'Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten' vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).</p> <p>Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> <p>Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden</p>	<p>Die Erdfallgefährdungskategorie 1 entspricht Bereichen ohne praktische Erdfallgefahr. In Bereichen der Kategorie 2 sind Erdfälle äußerst selten (= sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt). Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.</p> <p>Da aus Sicht der Gemeinde Bohmte die grundsätzliche Standsicherheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung feststeht, wird im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplanverfahrens auf weitergehende Baugrunduntersuchungen verzichtet. Weitergehende Nachweise im Hinblick auf die konkret vorgesehene Bebauung sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ggf. durch die Bauherren zu erbringen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; diese Hinweise werden dem Bauherrn zur Kenntnis gebracht.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Markscheiderei wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Unter dem Verfahrensgebiet wurde nach hiesigen Unterlagen durch die ehemalige Steinkohlenzeche „Beharrlichkeit“ bis in das frühe/mittlere 20. Jh. Bergbau betrieben. Der zur Verfügung stehende Spezialgrundriss des Flöz 1 betreffend zeigt, dass unter dem geplanten Gebiet die Lagerstätte vollständig abgebaut und versetzt wurde. Es sind jedoch keine Eintragungen hinsichtlich der Teufe des Abbaus verzeichnet. Eine hydrogeologische Aufschlussbohrung in ca. 130 m Entfernung in südöstlicher Richtung traf laut Angabe in einer Teufe von 13 - 14 m auf Steinkohle. Laut Literaturangaben fallen die Steinkohleflöze relativ leicht ein, sodass unterhalb des Verfahrensgebietes im Bereich von 10 – 20 m der Abbau stattgefunden haben könnte.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; es ist dem Bauherrn zu empfehlen, ein Baugrundgutachten zu geplanten Hochbauvorhaben einzuholen. Entsprechende Aussagen werden in Begründung und Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 16.05.2019</p>	
<p>Bei der o.g. Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO – Umwelt – Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Garten- und Landschaftsbau, Gärtnereien (NACE Schlüssel 81) der Landkreis Osnabrück zuständig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 07.05.2019</p>	
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.</p>	<p>Durch die hier anstehende Planung werden die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der westlich gelegenen Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört. Im Übrigen liegt zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Bahnanlagen noch der Betriebshof der VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist seitens des Bauherrn zu beachten.</p> <p>Im Entwurf des hier anstehenden Bebauungsplans sind Festsetzungen und Hinweise bereits berücksichtigt.</p>
<p>5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.05.2019</p>	
<p>Die Gemeinde Bohmte plant die Ausweisung eines Mischgebietes westlich der Straße „An der Müggenburg“. Durch die Planung werden die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>6. IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 28.05.2019</p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Mischgebietsfläche) keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gewerbe- und Ortskernentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll u.a. einem regional ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit gegeben werden, sich entsprechend den Erfordernissen zu erweitern. Konkret ist die Errichtung einer Lagerhalle für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb geplant. Die Erweiterungsplanung ermöglicht dem Unternehmen eine Stärkung und Weiterentwicklung seines Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Weiterhin wird der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen von uns begrüßt.</p> <p>In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 9 "Immissionsschutz"). Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen, Gärtnerei Fortmann, über die Planung informiert. Es wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken oder weitere Anregungen mitgeteilt. Wir schließen uns diesem Votum an.</p>	<p>Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung als Mischgebiet gehen von dem Vorhaben keine schalltechnischen Beeinträchtigungen aus, die einer Wohnnutzung benachbarter Baugebiete entgegenstehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Einzelgenehmigungsverfahren ist dies konkret nachzuweisen. Insofern kann hier auf die Begrenzung zulässiger Schallemissionen etwa durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten verzichtet werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>7. Wasserverband Wittlage vom 27.05.2019</p>	
<p>Die mir überlassenen Unterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ habe ich geprüft. Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt:</p> <p>1. Die Anschlussmöglichkeit des Grundstückes im Geltungsbereich an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben, ein neuer Grundstücksanschluss ist ggf. entsprechend herzustellen. Der Anschluss des Grundstückes erfolgt nach den Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.</p> <p>2. Die Anschlussmöglichkeit des beplanten Grundstückes an die zentrale Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Regenwasser ist ebenfalls gegeben. Der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Anschluss des Grundstückes erfolgt nach den Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage.</p> <p>Der Wasserverband Wittlage hat gegen die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>8. Westnetz GmbH vom 24.05.2019</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23. April 2019 in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der innogy Netze Deutschland GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den oben näher bezeichneten Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die 55 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.05.2019</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die übrigen Hinweise der Telekom betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.05.2019</p> <p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
-------------------------	--------------------

Öffentlichkeit / Private

11. Privat 1 vom 28.05.2019	
<p>Als Anlieger der Straße An der Müggenburg möchte ich im Rahmen der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ Stellung beziehen. Als Eigentümerin des dem Plangebiet gegenüberliegenden Gartenlandes, welches gemeinsam mit der nebenliegenden, im Besitz meines Sohnes befindlichen Fläche eine potentielle Baufläche darstellt, bin ich daran interessiert, die zukünftige Nutzbarkeit meines Grundstückes - auch im Sinne meiner Nachkommen - zu wahren.</p> <p>Zu Beginn meiner Stellungnahme möchte ich darauf hinweisen, dass meine Familie und ich seit vielen Jahren ein freundschaftliches Verhältnis zur Familie Fortmann, der Anlassgeberin für die geplante Änderung des Bebauungsplans pflegen. Als ehemalige Mit-Inhaberin eines seit Jahrzehnten vor Ort ansässigen Handwerksunternehmens, welches von meinem Vater gegründet und nun im Besitz meines Sohnes liegt, unterstütze ich daher dem Grunde nach die Entwicklung gewerblicher Unternehmen in unserem Umfeld. Die Entwicklung im Bereich der Müggenburg war jedoch in den vergangenen 20 Jahren rasant, mit meinem Erachten teils nicht hinreichend gelungenen Eingriffen in das städtebauliche Umfeld des Plangebietes. Während bis in die 70er Jahre die Flächen westlich der Bremer Straße bis auf die Randbebauung rein landwirtschaftlich oder als naturnah gestaltete Gartenflächen mit einer großen ökologischen Vielfalt genutzt wurde, stellt sich die Situation heute deutlich anders dar. Das Umfeld ist stark geprägt durch die Ansiedlung und mehrmalige Erweiterung der Verbrauchermärkte LIDL und jüngst durch EDEKA, aus der sich in der Zwischenzeit eine völlig neue Situation ergeben hat, die mit der Ursprungslage aufgrund der Nachverdichtung so gut wie nichts mehr zu tun hat. Die Müggenburg, die seinerzeit von Radfahrern und Fußgängern häufig als verkehrsarme Alternative zur Bremer Straße genutzt wurde, stellt heute im Wesentlichen eine Anlieferungs- und Ladezone für die Logistik der Märkte dar. Weiterhin gehen von Lüftungs- und Müllentsorgungsanlagen der Verbrauchermärkte Emissionen aus. Durch den Bau des EDEKA-Marktes auf dem Gelände der Gärtnerei wurde der Lagerplatz der Fa. Fortmann weitgehend auf die ehemals gärtnerisch genutzte und nun in Rede stehende Fläche verlagert. Der ökologische Wert der Fläche hat sich durch die zunehmende Versiegelung des Bodens und die Befahrung und Lagerung von Großfahrzeugen faktisch aufgelöst. Die bestehende Wohnbebauung, unter anderem der Bau des Wohnhauses der Familie, setzte zunächst einen positiven Kontrapunkt zu dieser Entwicklung. Die vorhandenen Wohnstrukturen fanden jedoch bei der Entwicklung des EDEKA-Marktes und der Ladezone im direkten Vorfeld der bestehenden</p>	<p>Diese Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der verkehrlichen Erschließung der Einzelhandelsmärkte sowie der dort vollzogenen städtebaulichen Entwicklung sind zuletzt mit den Bauleitplanverfahren zur Neuansiedlung des EDEKA-Markts und der Gärtnerei/Blumencenter untersucht und in die Abwägung eingestellt worden. Dieses betrifft auch die Funktion der Straße „An der Müggenburg“. Insoweit ist auf die dortigen Verfahren zu verweisen; diese Verfahren berühren aber nicht dieses Planverfahren. Hier werden lediglich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des ohnehin schon ansässigen Gartenbaubetriebes im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebietes oder einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan verbessert, die im Übrigen auch für den angesprochenen Grundstücksbereich in der Nachbarschaft des hier anstehenden Änderungsbereichs gelten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wohnbebauung keinerlei Berücksichtigung. Auch hat man die Chance vertan, die Müggenburg bis zum Busbahnhof zu verlängern, um so für eine verkehrsarme Alternative zur Bremer Straße zu sorgen - eine Gelegenheit, die leider nicht mehr wiederkommen wird. Dennoch besitzt die Müggenburg als öffentliche Verkehrsfläche eine Funktion, die über die Warenandienung der Märkte hinausgehen sollte.</p> <p>Die zunächst von mir gebilligte Entwicklung, die nun aber mit der geplanten planungsrechtlichen Legalisierung des Lagerplatzes und einer mir nicht bekannten ggf. darüber hinaus gehenden Nutzung ihre weitere Fortsetzung findet, wird in der im B-Plan dargestellten Form nicht mehr von mir unterstützt. Die frühere Nutzung der Fläche zur Entwicklung der Pflanzkulturen der Gärtnerei Fortmann wurde durch die Nachbarschaft stets gutgeheißen; die entsprechende Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche trug und trägt dieser Nutzung meines Erachtens hinreichend Rechnung.</p> <p>Mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Zulassung des Bauhofes bin ich nicht einverstanden, da ich durch das Ausmaß der Nutzung Lärmemissionen und weitere negative Entwicklungen (z.B. Ansammlung von Ungeziefer durch die Lagerung von Materialien) befürchte, die die Nutzung meines Grundstückes in nicht akzeptablem Maße beeinträchtigen. Die Nutzung als Bauhof und Lagerplatz u.a. für Container ist meines Erachtens nicht im Sinne der zentralörtlichen Bedeutung der Müggenburg und ihres Umfeldes und kann daher folglich auch nicht den Zielen der Gemeinde Bohmte für eine attraktive Entwicklung des Ortskerns entsprechen. Durch die geplante planungsrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblich nutzbaren Baufläche geht es daher nicht nur um die Billigung des bereits vorhandenen Bestandes, sondern vor allem aller weiterer durch uns nicht mehr beeinflussbarer Entwicklungen, die für mich, meine Familie und ggf. auch für den Vorhabenträger im Falle einer Veräußerung der Fläche nicht absehbar sind.</p> <p>Die Schutzgüter Mensch und Natur treten bei der Entwicklung der Flächen an der Müggenburg leider seit langem vollends in den Hintergrund. Ich habe die Sorge, dass mein Grundstück zukünftig nicht mehr für Wohnzwecke entwickelt und genutzt werden kann und somit einen erheblichen Wertverlust erfährt. Das Grundstück ist für mich von existenzieller Bedeutung. Die Option, das bisherige Gartenland von mir resp. meinem Sohn z.B. mit einer Wohnbebauung zu versehen, möchte ich zwingend gewahrt sehen. Meine Familie und ich möchten keine weitere wertmindernde Einschränkung unserer bisher ungenutzten Bauflächen an der Müggenburg in Kauf nehmen. Die Ansiedlung eines Tiefbauunternehmens einschließlich der Lagerung von Containern sollte aus meiner Sicht in einem dafür vorgesehenen Gewerbegebiet in</p>	<p>Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat für die Gemeinde Bohmte die Innenentwicklung oberste Priorität. Aus Sicht der Gemeinde Bohmte ist eine Nachverdichtung der in Rede stehende Fläche sinnvoll, da die Fläche vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen, im Westen an gewerbliche Nutzung anschließt und in räumlicher Nähe zum Ortskern von Bohmte liegt. Die Gemeinde Bohmte hält insofern an der hier anstehenden Planung fest, da diese eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Zurückbleiben einer inselartigen unbeplanten Fläche vermeidet.</p> <p>Im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans wird die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben und die Fläche den benachbarten Mischgebieten zugeordnet. Mischgebiete dienen nach der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung <i>„dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“</i>. Insofern sind hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Im Übrigen ist in der Begründung ausgeführt: <i>„Städtebauliches Planungsziel ist es, die vorhandene Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb bauplanungsrechtlich abzusichern und die Errichtung einer Lagerhalle zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben und die Fläche den benachbarten Mischgebieten zugeordnet.“</i> Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorhaben geeignet, die Nutzungsverhältnisse und das optische Erscheinungsbild in diesem Bereich deutlich zu verbessern.</p> <p>Objektiv betrachtet sind für die Immobilien im Umfeld des Plangebiets keine Wertminderungen im rechtlichen Sinne aufgrund der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der geplanten Errichtung einer Lagerhalle zu erwarten, da sich die Gesamtsituation nicht verschlechtert und bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Die schon heute bestehenden Nutzungsmöglichkeiten werden nicht beeinträchtigt, eine Wohnnutzung in einem aber auch durchaus durch Gewerbe geprägten Bereich im Rahmen eines Mischgebietes bleibt möglich. Hier ist auch die Lage zwischen Landesstraße und Bahnlinie zu berücksichtigen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ortsrandlage erfolgen, wo die Emissionen weniger Auswirkungen haben. Ich bitte die Gemeinde Bohmte, entsprechende Sensibilität bei den planungsrechtlichen Festsetzungen walten zu lassen.</p> <p>Ist die Änderung des Bebauungsplans nicht zu vermeiden, fordere ich die Festsetzung des zum Schutz der Wohnbevölkerung erforderlichen Schallschutzes (u.a. Einwirkungen auf Betriebszeiten, aktiver Schallschutz).</p> <p>In Anbetracht der bisherigen landwirtschaftlichen Festsetzung rege ich eine der Bedeutung des Bohmter Ortskerns entsprechende Eingrünung mit heimischen Gehölzen einschl. Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenbildes sowie einer Beschränkung der Zufahrt von der Müggenburg aus an.</p> <p>Der Lkw-Verkehr vom und zum Grundstück sollte ausschließlich über die Raiffeisenstraße in Richtung Fa. Büttner / Am Schwaken Hofe abgewickelt werden, um eine weitere Verlärmung der Müggenburg zu verhindern und die Belange anliegender Wohnnutzungen zu stärken.</p> <p>Seit mittlerweile einigen Jahren werden die Containermulden der Fa. Fortmann auf öffentlicher Fläche vor meinem Garten abgestellt. Neben der Verunreinigung des Bereiches ergeben sich auch hierdurch Lärm und Ungeziefer, da die umliegenden Flächen nur unzureichend gepflegt werden können. Die Zugänglichkeit meines Grundstückes, das nur über die Müggenburg erschlossen ist, ist dadurch sehr schwierig, die Anfahrbarkeit zur Unterhaltung gar unmöglich. Die Situation ist aus meiner Sicht nicht weiter hinnehmbar.</p> <p>Meines Erachtens ist an dieser Stelle die öffentliche Verkehrsfläche, die man für den Bau des LIDL-Marktes verschwenkt hat, nicht konsequent an die neue Straßenführung angepasst worden. Ich bitte daher, die Verkehrsfläche möglichst umgehend im Rahmen dieses Verfahrens auf das nötige Maß zu beschränken und den Grundstücken auf der Ostseite durch Anpassung der Bauflächen eine flexiblere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu</p>	<p>Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung als Mischgebiet und der insoweit von dem Betrieb zu beachtenden Emissionsobergrenzen gehen von dem Vorhaben keine schalltechnischen Beeinträchtigungen aus, die einer benachbarten Wohnnutzung im Umfeld entgegenstehen (= auch als Mischgebiet zugeordnet). Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Einzelgenehmigungsverfahren ist dies konkret nachzuweisen. Insofern kann hier auf die Begrenzung zulässiger Schallemissionen etwa durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten verzichtet werden.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine max. 80%-ige Versiegelung/Bebauung zu, so dass Möglichkeiten der randlichen Eingrünung auf dem Grundstück verbleiben. Die verbleibenden 20% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu nutzen/anzulegen. Eine Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten. Bepflanzungen im Straßenraum können nur außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geregelt werden; die Straßenverkehrsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Es handelt sich hier um einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit geringem Verkehrsaufkommen. Es ist nicht ersichtlich, warum für diesen einen Betrieb die Nutzung vorhandener öffentlicher Straßen untersagt werden sollte.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren soll ausdrücklich eine Verbesserung der Nutzungsverhältnisse im Plangebiet durch Bau einer Halle erreichen. Soweit hier verkehrliche Maßnahmen oder Maßnahmen der Erschließung im öffentlichen Raum erforderlich werden, sind diese außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und seines Umfeldes sind im Übrigen ausreichend gesichert.</p> <p>Die vorgetragene Sachverhalte haben keine bauplanungsrechtliche Relevanz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Im Übrigen liegen die angeführten Flächen nicht im Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung; insofern können in diesem Verfahren keine Regelungen für diesen Bereich getroffen werden.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>gewähren. Die Gemeinde sollte ein Interesse daran haben, überflüssige Flächen abzustoßen und einer sinnvollen privaten Nutzung zur Verfügung zu stellen. Durch die fehlende frühzeitige Beteiligung war mir ein früherer Einwand diesbezüglich nicht möglich.</p> <p>Ich bitte darum, meine Stellungnahme an die politischen Entscheidungsträger zu kommunizieren sowie um frühzeitigen schriftlichen Hinweis, in welcher Form meine Hinweise Berücksichtigung finden werden.</p>	<p>Dieser Anregung wird gefolgt.</p>