



**Gemeinde Bohmte**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 43  
„Bremer Straße Mitte“,  
7. Änderung**

**Gesamtabwägung  
zum Satzungsbeschluss**

Proj.Nr: 219356  
Datum: 2021-03-01



# **Gemeinde Bohmte**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 43  
„Bremer Straße Mitte“,  
7. Änderung**

**Öffentliche Auslegung und Beteili-  
gung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange**

gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**Abwägungsvorschläge**

Proj.Nr: 219356  
Datum: 2021-03-02

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

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Amprion GmbH	vom 21.10.2020	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück	vom 28.10.2020	Bundesagentur für Arbeit
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 19.10.2020	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Deutsche Telekom AG	vom 16.11.2020	Deutsche Bahn AG
Erdgas Münster GmbH	vom 29.10.2020	Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück-Stadt und -Land
ExxonMobil Production	vom 23.10.2020	Ev.-luth. Kirchengemeinde Bohmte
Gasunie Deutschland	vom 29.10.2020	EWE Netz GmbH
Gemeinde Bad Essen	vom 21.10.2020	Freiwillige Feuerwehr Bohmte
Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	vom 27.10.2020	Klosterrentamt Osnabrück
Gemeinde Ostercappeln	vom 20.10.2020	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Gemeinde Stemwede	vom 28.10.2020	LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH
Kath. Kirchengemeinde Bohmte	vom 28.10.2020	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	vom 04.11.2020	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
PLEdoc GmbH – Open Grid Europe GmbH	vom 23.10.2020	Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege
Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“	vom 19.10.2020	Polizeiinspektion Osnabrück-Land
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	vom 23.11.2020	Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland
Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“	vom 28.10.2020	Stadt Damme
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	vom 10.11.2020	VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH
Wasserverband Wittlage	vom 28.10.2020	Wasser- und Schifffahrtsamt Minden
		Westnetz GmbH

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>1. Landkreis Osnabrück vom 25.11.2020</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.10.2020 bis 23.11.2020 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Regional- und Bauleitplanung:</b> Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück an einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) sowie innerhalb des Versorgungskerns des Grundzentrums Bohmte. Versorgungskerne zeichnen sich u.a. durch einen Funktionsmix aus Handel, anderen zentralörtlichen Funktionen (öffentliche Einrichtungen) und einem breit gefächerten Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot aus.</p> <p>Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des bereits ansässigen Modegeschäftes auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> bedarf einer positiven raumordnerischen Beurteilung. Vorbehaltlich einer durch die Gemeinde Bohmte beantragten und raumordnerisch positiv beurteilten Erweiterungsplanung, bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung des Einzelhandelbetriebes.</p> <p>Bei Ausweisung eines Kerngebietes ist aber sicherzustellen, dass eine raumordnerisch beurteilte und abgestimmte Verkaufsfläche eingehalten wird. Hierzu ist beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag sinnvoll. Da es in Kerngebieten, anders als in Sondergebieten, mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist, Festsetzungen betreffend der für Einzelhandel maximal zulässigen Verkaufsfläche zu verankern, ist durch die Gemeinde Bohmte eine Einhaltung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 und des § 2 Abs. 2 BauGB zu besorgen. Daher sollte, anstelle des Kerngebietes, über die alternative Ausweisung eines Sondergebietes nachgedacht werden.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan weise ich hinsichtlich der an das Plangebiet grenzenden Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine positive raumordnerische Beurteilung liegt mit dem Schreiben vom 25.11.2020 des Landkreises Osnabrück vor.</p> <p>Die Ausweisung eines Sondergebietes wurde nochmals überprüft. Die Festsetzung des Kerngebietes wurde gewählt, weil seitens der Gemeinde durchaus das breite Nutzungsspektrum eines Kerngebietes gewünscht ist und die Gemeinde die Steuerung durch die Ausweisung eines Sondergebietes an diesem Standort nicht für notwendig hält. Dessen ungeachtet wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Bohmte und dem Inhaber des Bekleidungsgeschäfts dahingehend erweitert, dass die maximale Verkaufsfläche sowie das Sortiment festgesetzt werden.</p> <p>Zu diesem Verfahren wurde eine schalltechnische Beurteilung für den Verkehrslärm erstellt, welche die Belange des Lärmschutzes untersucht hat. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>werden. Diese werden aber auch bereits im schalltechnischen Gutachten in Form von passivem Schallschutz als erforderlich angesehen und finden sich in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.3 des Bebauungsplanes wieder.</p> <p><b><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></b> Der textlich in der Begründung aufgeführte Altstandort ist in der Plandarstellung darzustellen.</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. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Der Altstandort wird redaktionell in die Planzeichnung übernommen. Zum Altstandort wird ergänzt, dass nach Angaben des Inhabers des ehemals ansässigen Fuhrunternehmens, an dem Standort an der Bremer Straße lediglich Verwaltungstätigkeiten vollzogen wurden. Der Fuhrpark sowie die Werkstatt befanden sich am Gründungsstandort des Unternehmens in Eielstädt (Bad Essen). Aufgrund der Grundstücksnutzung war ein Abstellen von LKWs an der Bremer Straße 60 nicht möglich, weshalb keine Bodenbelastungen durch das ehemals ansässige Unternehmen zu erwarten sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Industrie- und Handelskammer vom 25.11.2020</b></p>	
<p><u>Planungsanlass und Vorbemerkung:</u> Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" liegt im Ortskern der Gemeinde Bohmte. Laut Planunterlagen soll das im zentralen Versorgungsbereich liegende Bekleidungsgeschäft erweitert werden. Es ist vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung an die neue Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> anzupassen. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist er somit in einem Kerngebiet oder in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Für die Fläche des bestehenden Gebäudes wird ein Kerngebiet mit einem Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen festgesetzt.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:</u> Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor.</p> <p>Mit Schreiben vom 25. November 2020 wurde die geplante Erweiterung des Bekleidungsgeschäftes unter Beachtung der erwähnten Anmerkungen und Hinweise als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Gemeinde Bohmte ist auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden eingehalten. Die Gemeinde Bohmte hat nach dem RROP die zentrale Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und somit die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Modehaus Brörmann beteiligt. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.</p> <p>Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Zusendung der Ergebnisse des Beteiligungs- und Abwägungsprozesses. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 23.11.2020</b></p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Nachbergbau</b> Laut den vorliegenden Unterlagen wurde unterhalb des betroffenen Bereichs kein Bergbau betrieben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Königreich Hannover. Von 1904-1982 waren selbständige Salzabbaugerechtigkeiten im Grundbuch eintragbar. Die notwendigen Angaben sind bei den Grundbuchämtern aus dem sogenannten Salzgrundbuch zu erfragen.</p> <p><b>Baugrund</b> Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal wird der Standort in die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 eingestuft (gern. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>4.Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 17.11.2020</b></p> <p>Zu der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Bremer Straße Mitte“ der Gemeinde Bohmte nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die von hier betreute Landesstraße 81 grenzt im Norden sowie im Westen am Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Bremer Straße Mitte“ innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (In der Fassung vom 24.09.1980, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.2018) zusammenhängend bebauten Ortslage.</p> <p>Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Bremer Straße Mitte“ sollen die Baugrenzen bis an die Straßeneigentumsgrenze der Landesstraße 81 bzw. bis an den Geltungsbereich der 7. Änderung des o. a. Bebauungsplanes herangezogen werden können. Dieses mag innerhalb einer Ortsdurchfahrt i. d. R. üblich und sinnvoll sein, in dem hier vorliegenden Fall erscheint mir das aber nicht zielführend.</p> <p>Sollte eine Bebauung bis zur Eigentumsgrenze der Landestraße 81 ermöglicht werden, so würden die Gebäude der Haus - Nr. 62 und der Haus - Nr. 64 bis an die taktilen Leiteinrichtungen der Landesstraße 81 heranreichen. Der Bereich für die schwächeren Verkehrsteilnehmer wäre extrem eingeschränkt und m. E. nicht mehr verkehrssicher.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit bitte ich daher, die Baugrenzen entlang der Landesstraße 81 wie im Ursprungsbebauungsplan dargestellt bzw. wie die vorhandene gegenwärtige Bebauung zu belassen.</p> <p>Ich bitte Sie, die Baubegrenzungslinien in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ dementsprechend zu ändern.</p> <p>Mit dem Hinweis im Bebauungsplan bezüglich der von der Landesstraße 81 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der vorgebrachten Bedenken erfolgt eine Anpassung der Baugrenze zur Landesstraße 81. Die Gemeinde führt eine eingeschränkte erneute Beteiligung mit den Betroffenen durch.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b> <b>07.12.2020</b></p>	
<p>Zunächst möchten wir anmerken, dass das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege kein Träger öffentlicher Belange ist.</p>	
<p>In Bezug auf die Planung möchten wir informieren, dass westlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes die kath. Kirche St. Johannes steht, die gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Baudenkmal ausgewiesen ist. Baumaßnahmen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals betreffen, sind daher im Sinne des Umgebungsschutzes gem. § 8 NDSchG mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

### Öffentlichkeit/Private

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.



# **Gemeinde Bohmte**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 43  
„Bremer Straße Mitte“,  
7. Änderung**

**Erneute Beteiligung mit  
Einschränkungen**  
gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

**Abwägungsvorschläge**

Proj.Nr: 219356  
Datum: 2021-01-03

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

**Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

<p><b>1. Landkreis Osnabrück vom 23.02.2021</b></p> <p>Die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit bis zum 26.02.2021 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Den Ausführungen in der Begründung -zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer den Bereich nicht weiter einzuschränken - kann gefolgt werden. Die daraus erfolgte Reduzierung des überbaubaren Bereichs im Bebauungsplan wird begrüßt.</p> <p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 W-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 19.02.2021</b></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ - 7. Änderung, hinsichtlich der die Grenzen der Bestandsgebäude an die Baugrenzen der Landesstraße 81 angepasst werden sollen, begrüße ich ausdrücklich.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Einwendungen oder Bedenken erhoben. Die Einwände aus meiner Stellungnahme vom 17.11.2020 sind somit ausgeräumt.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Betroffene Öffentlichkeit/Private**

Seitens der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.