



Deutsche Bahn AG | DB Immobilien Region Nord  
Hammerbrookstr. 44 | 20097 Hamburg

Gemeinde Bohmte  
Fachdienst: Allg. und technische  
Bauverwaltung  
Anne Breford

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R 32  
Hammerbrookstr. 44  
20097 Hamburg  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Allgemeine Mail-Adresse:  
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com  
Aktenzeichen: TÖB-NI-25-211293+211294

Per E-Mail: [bauleitplanung@bohmte.de](mailto:bauleitplanung@bohmte.de)

07.07.2025

Ihr Schreiben/Email vom: 03.07.2025 / Ihr Zeichen: FD5 610-21-34 + 610-22-43.8 B/Gä  
Bahnstrecke 2200 Wanne-Eickel - Hamburg, Bahn-km 142,4 in ca. 114m Entfernung

**34. Änderung des Flächennutzungsplans und  
8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“  
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Ab-  
stimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Das Planungsgebiet liegt in 114m Entfernung zur DB-Grundstücksgrenze des o.g. Streckenabschnittes.

Die Gleisanlagen der Strecke 9169 Bohmte – Schwegermoor sowie 9168 Holzhausen – Bohmte werden Fremdbetrieben.

Durch das Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Vorsorglich weisen wir jedoch immer auf nachfolgendes hin:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)



2/2

Wir gehen davon aus, dass planfestgestellte Bahnanlagen nicht überplant wurden.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

i.V. Björn Claaßen

Digital unterschrieben von  
Björn Claaßen  
Datum: 2025.07.08  
06:47:13 +02'00'

i.A. Jessica  
Mohr

Digital unterschrieben  
von Jessica Mohr  
Datum: 2025.07.07  
13:09:53 +02'00'

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.  
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail



Landesamt für Bergbau,  
Energie und Geologie

Bearbeitet von Annette Merbold

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FD5 610-21-34 + 610-22-43.8 B/Gä,  
03.07.2025

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
TOEB.2025.07.00104

Durchwahl  
0511 643 3432

Hannover  
11.08.2025

E-Mail:  
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

### **34. Änderung des Flächennutzungsplans und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

#### **Altbergbau**

Im westlichen Teil des Plangebietes ist um 1870 Abbau auf Steinkohle umgegangen. Die Baue liegen in einer Teufe von ca. 20m und sind nach den vorhandenen Unterlagen versetzt. Aufgrund des Alters der Abbaue, der verhältnismäßig geringmächtigen Kohlenflöze und der Teufenlage kann nach allgemeiner Erfahrung davon ausgegangen werden, dass schädliche Einwirkungen des Bergbaus auf das Plangebiet aus den Abbaubereichen nicht mehr zu erwarten sind.

Weiterhin liegt im Plangebiet ein Schacht des Bergwerks. Der Schacht hat die Koordinaten R3453154,2 H 5803688,5. Der Schacht hatte einen Querschnitt von 2,5 x 3,5 und eine Teufe von 20,9m. Über den Verwahrungszustand des Schachtes ist nichts bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass er verfüllt ist.

Der Schacht darf nicht überbaut werden. Neubebauung sollte einen Abstand von 10m zum Schacht einhalten. Findet eine Neubebauung in geringerem Abstand statt, ist ein im Bergbau erfahrenes Ingenieurbüro einzuschalten

#### **Baugrund**

Dienstgebäude  
GEOZENTRUM HANNOVER  
Stilleweg 2  
30655 Hannover  
**Verkehrsanbindung**  
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon  
0511 643-0  
E-Mail  
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de  
Internet  
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung  
Nord/LB  
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer  
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:  
25/202/29467  
**USt. - ID- Nummer:**  
DE 811289769

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. 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.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#) (Thema Ingenieurgeologie). 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.

## Hinweise

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den [NIBIS®](#) Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Annette Merbold

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

**Die Landrätin  
Fachdienst 6  
Planen und Bauen  
Planung**

Fachdienst 5 - Allg. und technische Bauverwaltung  
Bremer Straße 4  
49163 Bohmte

Datum: 11.08.2025  
Termine nur nach Vereinbarung

Auskunft erteilt: Herr Tubée

Durchwahl:  
Tel. (0541) 501- 4062  
Fax: (0541) 501- 6 4062  
E-Mail: TubeeP@lkos.de  
Kontakt-Center: (0541) 501-1150

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

**FD 6-80-04330-25**

**Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte  
34. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

**Regional- und Bauleitplanung:**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen RROP 2004 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Versorgungskerns der Grundzentrum Bohmte (s. Kapitel 4.1 der Entwurfsbegründung). Das derzeit in Aufstellung befindliche RROP sieht für den Standort ebenfalls die Festlegung des Versorgungskerns vor. Dennoch ist eine raumordnerische Beurteilung der Erweiterungsplanung des Lebensmittelmarktes erforderlich, da es sich eindeutig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Nach Abschluss des Beurteilungsverfahrens kann seitens der Raumordnung abgeschätzt werden, ob die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die in der Scoping-Unterlage (Seite 16) angekündigte Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung zur Veröffentlichung wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Verkaufsflächenerweiterung dürfte auch mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen sein. Eine diesbezügliche Untersuchung zur Veröffentlichung erscheint ebenfalls sinnvoll.

Im Verfahrensvermerk zum Beitrittsbeschluss wird zudem noch von der „öffentlichen Auslegung“ gesprochen, obwohl laut dem gleichnamigen Verfahrensvermerk eine „Veröffentlichung“ durchgeführt wird. Dies ist entsprechend anzupassen.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zur B-Plan-Änderung hingewiesen.

**Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:**

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz sind in der Vorentwurfsbegründung vom 28.04.2025 nicht enthalten.

**Untere Wasserbehörde:**

**Stellungnahme „Entwässerung“**

Für eine abschließende Stellungnahme ist die geplante wasserwirtschaftliche Vorplanung – die in der Begründung unter Pkt. 7.2 Technische Erschließung beschrieben ist – erforderlich. Ich weise aber schon darauf hin, dass die bisherige Entwässerung ohne Vorbehandlung und Retention nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber der 8. Änderung des B-Planes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage und Prüfung des Umweltberichtes im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

**Folgende Hinweise und Anregungen können von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum derzeitigen Zeitpunkt schon gegeben werden:**

1. In der Scoping-Unterlage zum Umweltbericht (S. 18) wird bei der Bestandsermittlung für das Plangebiet auf den planungsrechtlich gesicherten Zustand gemäß Bebauungsplan Nr. 43 (aus dem Jahr 1987) abgestellt. Dabei wird angenommen, dass im damaligen Mischgebiet (GRZ 0,4) auf Grundlage der damaligen Gesetzeslage eine vollständige Versiegelung zulässig sei. Auf dieser Basis wird im weiteren Verlauf von einem ausgeglichenen Kompensationsbedarf ausgegangen. Diese Herangehensweise wird aus Sicht UNB kritisch bewertet. Es wird empfohlen, bei der Bewertung des Kompensationsbedarfs die aktuelle Rechtslage zugrunde zu legen und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 zzgl. 50 % zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als realistische Annahme für die mögliche Versiegelung zu verwenden. Diese Grundlage sollte für die Bilanzierung und Bemessung des Kompensationsumfangs herangezogen werden.

2. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch den bestehenden Discountmarkt wird der Einsatz umfangreicher artenschutzrechtlicher Kartierungen derzeit nicht als erforderlich eingeschätzt. Eine fachliche Begutachtung der zu entfernenden Gehölze hinsichtlich ihres potenziellen Habitatwertes ist jedoch notwendig, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten abzuleiten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung die einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen - beispielsweise bauzeitliche Einschränkungen - zu berücksichtigen. Die konkrete

Ausgestaltung möglicher artenschutzrechtlicher Festsetzungen kann bei Bedarf in enger Abstimmung mit der UNB erfolgen.

3. Die Nutzung großflächiger Dachflächen für eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich befürwortet. Eine solche Mehrfachnutzung bietet erhebliche ökologische Vorteile (z. B. Regenwasserrückhalt, Mikroklimaeffekte, Lebensraumfunktion) und sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Diesbezüglich wird insbesondere auf das Projekt DALLI der Hochschule Osnabrück verwiesen, das zeigt, wie extensive Dachbegrünungen mit gebietseigenen Wildpflanzen und Strukturmaterialien (z. B. Sandlinsen, Totholz, Nisthilfen) zur Förderung der Insektenvielfalt beitragen können. Weitere Informationen:

<https://www.hs-osnabrueck.de/dalli/#c16292596>

4. Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild sowie zur Minderung von Umwelteinflüssen wird die Festsetzung von boden- oder wandgebundener Fassadenbegrünung angeregt. Diese bietet zusätzlich wertvollen Lebensraum für Kleintiere und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

5. Es wird empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festzusetzen. Künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Tierarten auswirken, insbesondere durch die Anziehung und Schädigung von Insekten sowie durch die Störung lichtempfindlicher Fledermausarten. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollte die Beleuchtung auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Die Lichtquellen sind so auszurichten, dass ausschließlich die notwendigen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen beleuchtet werden. Zudem sollte der für Fledermäuse kritische Beleuchtungswert von 0,5 Lux nicht überschritten werden. Empfohlen werden warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2500 Kelvin. Durch diese Maßnahmen können sowohl die Lichtmissionen reduziert als auch der Energieverbrauch gesenkt werden.

6. Für eine vorgesehene Begrünung der Parkplatzflächen bzw. Gestaltung von Rabatten sollten ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden mit hohem ökologischem Wert verwendet werden. Bei Ansaaten sollte die Verwendung von Regio-Saatgut vorgesehen werden. Die Integration von Strukturelementen (z. B. Totholz, Sandlinsen, Bruchsteine, Nisthilfen) kann zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und gleichzeitig eine pflegeextensive Gestaltung ermöglichen.

7. Ergänzend wird auf das Praxishandbuch „öffentliche und gewerbliche Grünflächen naturnah - Praxishandbuch für die Anlage und Pflege“ (Pala Verlag, ISBN 978-3-89566-420-5) hingewiesen, das zahlreiche Empfehlungen für eine naturnahe und pflegeextensive Gestaltung öffentlicher Freiflächen enthält.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
gez. Tubée

**Die Landrätin  
Fachdienst 6  
Planen und Bauen  
Planung**

Fachdienst 5 - Allg. und technische Bauverwaltung  
Bremer Straße 4  
49163 Bohmte

Datum: 11.08.2025  
Termine nur nach Vereinbarung

Auskunft erteilt: Herr Tubée

Durchwahl:  
Tel. (0541) 501- 4062  
Fax: (0541) 501- 6 4062  
E-Mail: TubeeP@lkos.de  
Kontakt-Center: (0541) 501-1150

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

**FD 6-80-04328-25**

**Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte  
hier: 8. Änderung des BBP Nr. 43 "Bremer Straße Mitte"  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

**Regional- und Bauleitplanung:**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen RROP 2004 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Versorgungskerns der Grundzentrum Bohmte (s. Kapitel 4.1 der Entwurfsbegründung). Das derzeit in Aufstellung befindliche RROP sieht für den Standort ebenfalls die Festlegung des Versorgungskerns vor. Dennoch ist eine raumordnerische Beurteilung der Erweiterungsplanung des Lebensmittelmarktes erforderlich, da es sich eindeutig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Nach Abschluss des Beurteilungsverfahrens kann seitens der Raumordnung abgeschätzt werden, ob die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Ich rege aber bereits jetzt an, die Festsetzungen 1.1 a) „mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> und höchstens 1.320 m<sup>2</sup> zulässig“ in „mit einer Verkaufsfläche von **jeweils** mindestens 1.000 m<sup>2</sup> und höchstens 1.320 m<sup>2</sup> zulässig“ zu ändern. Es bestehen Bedenken, ob es sich ansonsten um eine vorhabenunabhängige Kontingentierung (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, - 4 CN 3/07 = BVerwGE 131, 86) handelt. Bedingt durch die Baugrenzen ist nicht anzunehmen, dass durch die angeregte Änderung der Festsetzung eine Ansiedlung mehrerer großflächiger Betriebe ermöglicht wird.

Die in der Scoping-Unterlage (Seite 16) angekündigte Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung zur Veröffentlichung wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Verkaufsflächenerweiterung dürfte auch mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen sein. Eine diesbezügliche Untersuchung zur Veröffentlichung erscheint ebenfalls sinnvoll.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.

Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zur B-Plan-Änderung hingewiesen.

#### **Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:**

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 8. Änderung des BBP Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken.

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz sind in der Entwurfsbegründung vom 28.04.2025 nicht enthalten.

#### **Untere Wasserbehörde:**

##### **Stellungnahme „Entwässerung“**

Für eine abschließende Stellungnahme ist die geplante wasserwirtschaftliche Vorplanung – die in der Begründung unter Pkt. 7.2 Technische Erschließung beschrieben ist – erforderlich. Ich weise aber schon darauf hin, dass die bisherige Entwässerung ohne Vorbehandlung und Retention nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.

#### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber der 8. Änderung des B-Planes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage und Prüfung des Umweltberichtes im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

**Folgende Hinweise und Anregungen können von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum derzeitigen Zeitpunkt schon gegeben werden:**

1. In der Scoping-Unterlage zum Umweltbericht (S. 18) wird bei der Bestandsermittlung für das Plangebiet auf den planungsrechtlich gesicherten Zustand gemäß Bebauungsplan Nr. 43 (aus dem Jahr 1987) abgestellt. Dabei wird angenommen, dass im damaligen Mischgebiet (GRZ 0,4) auf Grundlage der damaligen Gesetzeslage eine vollständige Versiegelung zulässig sei. Auf dieser Basis wird im weiteren Verlauf von einem ausgeglichenen Kompensationsbedarf ausgegangen. Diese Herangehensweise wird aus Sicht UNB kritisch bewertet. Es wird empfohlen, bei der Bewertung des Kompensationsbedarfs die aktuelle Rechtslage zugrunde zu legen und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 zzgl. 50 % zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als realistische Annahme für die mögliche Versiegelung zu verwenden. Diese Grundlage sollte für die Bilanzierung und Bemessung des Kompensationsumfangs herangezogen werden.

2. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch den bestehenden Discountmarkt wird der Einsatz umfangreicher artenschutzrechtlicher

Kartierungen derzeit nicht als erforderlich eingeschätzt. Eine fachliche Begutachtung der zu entfernenden Gehölze hinsichtlich ihres potenziellen Habitatwertes ist jedoch notwendig, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten abzuleiten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung die einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen - beispielsweise bauzeitliche Einschränkungen - zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung möglicher artenschutzrechtlicher Festsetzungen kann bei Bedarf in enger Abstimmung mit der UNB erfolgen.

3. Die Nutzung großflächiger Dachflächen für eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich befürwortet. Eine solche Mehrfachnutzung bietet erhebliche ökologische Vorteile (z. B. Regenwasserrückhalt, Mikroklimaeffekte, Lebensraumfunktion) und sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Diesbezüglich wird insbesondere auf das Projekt DALLI der Hochschule Osnabrück verwiesen, das zeigt, wie extensive Dachbegrünungen mit gebietseigenen Wildpflanzen und Strukturmaterialien (z. B. Sandlinsen, Totholz, Nisthilfen) zur Förderung der Insektenvielfalt beitragen können. Weitere Informationen:

<https://www.hs-osnabrueck.de/dalli/#c16292596>

4. Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild sowie zur Minderung von Umwelteinflüssen wird die Festsetzung von boden- oder wandgebundener Fassadenbegrünung angeregt. Diese bietet zusätzlich wertvollen Lebensraum für Kleintiere und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

5. Es wird empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festzusetzen. Künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Tierarten auswirken, insbesondere durch die Anziehung und Schädigung von Insekten sowie durch die Störung lichtempfindlicher Fledermausarten. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollte die Beleuchtung auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Die Lichtquellen sind so auszurichten, dass ausschließlich die notwendigen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen beleuchtet werden. Zudem sollte der für Fledermäuse kritische Beleuchtungswert von 0,5 Lux nicht überschritten werden. Empfohlen werden warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2500 Kelvin. Durch diese Maßnahmen können sowohl die Lichtmissionen reduziert als auch der Energieverbrauch gesenkt werden.

6. Für eine vorgesehene Begrünung der Parkplatzflächen bzw. Gestaltung von Rabatten sollten ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden mit hohem ökologischem Wert verwendet werden. Bei Ansaaten sollte die Verwendung von Regio-Saatgut vorgesehen werden. Die Integration von Strukturelementen (z. B. Totholz, Sandlinsen, Bruchsteine, Nisthilfen) kann zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und gleichzeitig eine pflegeextensive Gestaltung ermöglichen.

7. Ergänzend wird auf das Praxishandbuch „öffentliche und gewerbliche Grünflächen naturnah - Praxishandbuch für die Anlage und Pflege“ (Pala Verlag, ISBN 978-3-89566-420-5) hingewiesen, das zahlreiche Empfehlungen für eine naturnahe und pflegeextensive Gestaltung öffentlicher Freiflächen enthält.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
gez. Tubée

**Breford, Anne**

---

**Von:** NLSTBV-OS-Bauleitplanung <Bauleitplanung-OS@nlstbv.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Montag, 28. Juli 2025 14:43  
**An:** Bauleitplanung Gemeinde Bohmte  
**Cc:** planung@lkos.de  
**Betreff:** AW: Bauleitplanungen Gemeinde Bohmte -34. Änd. FNP + 8. Änd. BPlan Nr. 43 - TöB 4-1 - Stellungnahme NLStBV-OS

**Sicherheitshinweis:** Diese E-Mail kommt von einem Absender außerhalb der Gemeinde Bohmte. Klicken Sie nur auf Links oder Dateianhänge, wenn Sie den Absender für vertrauenswürdig halten.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FD5 610-21-34 + 610-43.8 B/Gä  
03.07.2025

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
21101-198/2025-447/2025  
21102-908/2025-887/2025

Durchwahl 0541 503-  
798

Osnabrück  
28.07.2025

### **Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte**

**hier: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes  
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" – Erweiterung des LIDL-Marktes  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß der eingereichten Unterlagen, zu den oben näher bezeichneten Bauleitplanungen, beabsichtigt die Gemeinde Bohmte die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines ansässigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen liegt dabei unmittelbar an der von hier betreuten Landesstraße 81, im Abschnitt 15 von ca. Station 0+550 bis ca. Station 0+630, innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 4(1) NStrG; daher nehme ich hier zu den Bauleitplanungen wie folgt Stellung:

Gemäß der Begründung zu den Vorhaben ist nicht mit wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbewegung durch Kfz zu rechnen. Veränderungen der verkehrlichen Erschließung sowie die Änderungen bzw. Erweiterungen des Parkraumes sind somit nicht vorgesehen. Auf die u. a. von der Landesstraße 81 ausgehenden Emissionen wird unter dem Punkt „Nachrichtliche übernahmen“ hingewiesen.

Diese Festsetzungen und Hinweise werden von hier ausdrücklich begrüßt. Die Belange der Landesstraße 81 werden weiterhin hinreichend berücksichtigt.

Die Änderungen betreffen das von hier betreute Straßennetz somit bisher nicht. Gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 43 werden daher keine Einwendungen erhoben.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Peter Janning

---

Peter Janning  
**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Osnabrück  
Fachbereich 2  
Mercatorstraße 11  
49080 Osnabrück  
Telefon: +49 541 503-798  
Fax: +49 541 503-779  
E-Mail: [Peter.Janning@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:Peter.Janning@nlstbv.niedersachsen.de)  
[www.strassenbau.niedersachsen.de](http://www.strassenbau.niedersachsen.de)



Interesse an einer Karriere bei uns? Hier gibt es mehr Informationen:  
<https://www.strassenbau.niedersachsen.de/karriere/>

*Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i.V.m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir ihnen die Informationen zu.*

**Von:** Bauleitplanung Gemeinde Bohmte <bauleitplanung@bohmte.de>

**Gesendet:** Donnerstag, 3. Juli 2025 09:22

**An:** Amprion <leitungsauskunft@amprion.net>; Amt für regionale Landentwicklung ArL <ARL-WE-TOB@arl-niedersachsen.de>; Autobahn GmbH <fu-wef-nl-ham-strassenverwaltung@autobahn.de>; Bischöfl. Generalvikariat (Bistum Osnabrück) <liegenschaften@bistum-os.de>; Bundesagentur für Arbeit <bremen-bremerhaven.is-rim-immobilienservice@arbeitsagentur.de>; Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Bundeswehr <BAIUDBwToeB@bundeswehr.org>; Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben <toeb.ni@bundesimmobilien.de>; Deutsche Bahn <DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com>; Deutsche Post AG <frank.nun@dpdhl.com>; Deutsche Telekom <T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>; Erdgas Münster <info@erdgas-muenster.de>; Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Mätthaus Hunteburg <kg.hunteburg@evlka.de>; Ev.-luth. Kirchenamt Os Stadt Land <kirchenamt-os@evlka.de>; Ev.-Luth. Kirchengemeinde Bohmte <hartmut.weinbrenner@evlka.de>; Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Johannis Arenshorst <andreas.poehlmann@arenshorst.de>; EWE Netz (ToeB-Verfahren@ewe-netz.de) <ToeB-Verfahren@ewe-netz.de>; Exxon Mobil <landabteilung@exxonmobil.com>; Freiwillige Feuerwehr Bohmte <martin.niermann@gmx.de>; Gasunie <plananfragen@gasunie.de>; Bulthaupt, Silke - Bad Essen <silke-bulthaupt@badessen.de>; Gemeinde Neuenkirchen-Vörden <Arthur.Hamm@neuenkirchen-voerden.de>; Gemeinde Ostercappeln <krieger@ostercappeln.de>; Gemeinde Stemwede <bauleitplanung@stemwede.de>; Handwerkskammer OS <bauleitplanung@hwk-osnabrueck.de>; Hauptverband des Osnabrücker Landvolks (HOL) <m.hollendieck@hol-landvolk.de>; Industrie- und Handelskammer OS <thurm@osnabrueck.ihk.de>; Industrie- und Handelskammer OS <langenhorst@osnabrueck.ihk.de>; Kath. Kirchengemeinde Hl. Dreifaltigkeit Hunteburg <hl.dreifaltigkeit-hunteburg@kg.bistum-os.de>; Kath. Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer Bohmte <st.johannes-bohmte@kg.bistum-os.de>; Kath. Kirchengemeinde St. Lambertus Ostercappeln <St-lambertus-ostercappeln@web.de>; Klosterrentamt Osnabrück <info@klosterkammer.de>; Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie <toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de>; LGLN-OS-MEP - Lagepläne-OS <Lageplaene-OS@lgl.niedersachsen.de>; Landkreis Osnabrück <planung@lkos.de>; Landwirtschaftskammer Niedersachsen <bst.osnabrueck@lwk-niedersachsen.de>; LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht <info@lea-niedersachsen.de>; Revermann, Markus <Markus.Revermann@nfa-ankum.niedersachsen.de>; Poststelle TÖB-GLD (NLWKN-CLP) <Poststelle-gld-clp@nlwkn.niedersachsen.de>; NLSTBV-OS-Bauleitplanung <Bauleitplanung-OS@nlstbv.niedersachsen.de>; OGE Konzen, Lena <lena.konzen@oge.net>; Open Grid Europe GmbH <netzauskunft@pledoc.de>; PD Osnabrück - Einsatzleitreechner <elr@pd-os.polizei.niedersachsen.de>; SG Altes Amt

# Wasserverband Wittlage

Der Geschäftsführer

Gemeinde Bohmte  
Bremer Straße 4

49163 Bohmte

Tel: 05472/9443-0  
Fax: 05472/9443-30

Auskunft erteilt: Herr Kipp  
Durchwahl: -23  
Mail: kipp@uhv70.de

Sprechzeiten:  
Montag - Donnerstag: 7.30 - 16.30 Uhr  
Freitag: 7.30 - 12.00 Uhr

Ihr Zeichen:  
FD5 610-21-34  
+ 610-22-43.8 B/Gä

Ihre Nachricht vom:  
03.07.2025

Mein Zeichen (Bitte in Antwort angeben!)  
320-Ki.

Datum:  
11.08.2025

## Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte

### 34. Änderung des Flächennutzungsplans und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“

hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ habe ich geprüft.

Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt:

1. Der Anschluss des Grundstücks im Geltungsbereich an die zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Gegebenenfalls sind Leitungen auf dem Grundstück umzulegen und anzupassen. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.
2. Der Anschluss des beplanten Grundstücks an die zentrale Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung ist ebenfalls vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Der Wasserverband Wittlage hat gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Dipl.-Ing. Horst Kipp  
Technische Leitung