

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 34. Änderung



Entwurfsbegründung

gem. § 3 (2) BauGB

Proj. Nr: 224278
Datum: 19.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
4.4	Raumordnerische Beurteilung	5
5	Bestandssituation	5
6	Änderungsinhalte der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
7	Erschließung	5
7.1	Verkehrliche Erschließung	5
7.2	Technische Erschließung	6
8	Immissionsschutz	7
9	Belange des Umweltschutzes	8
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	8
9.3	Besonderer Artenschutz	8
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	9
10	Klimaschutz / Klimaanpassung	9
11	Abschließende Erläuterungen	9
11.1	Altlasten	9
11.2	Denkmalschutz	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

ANLAGEN:

- Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, September 2025)
- Umweltbericht (IPW, November 2025)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IPW, November 2025)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, November 2025)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, Januar 2026)

Bearbeitung:

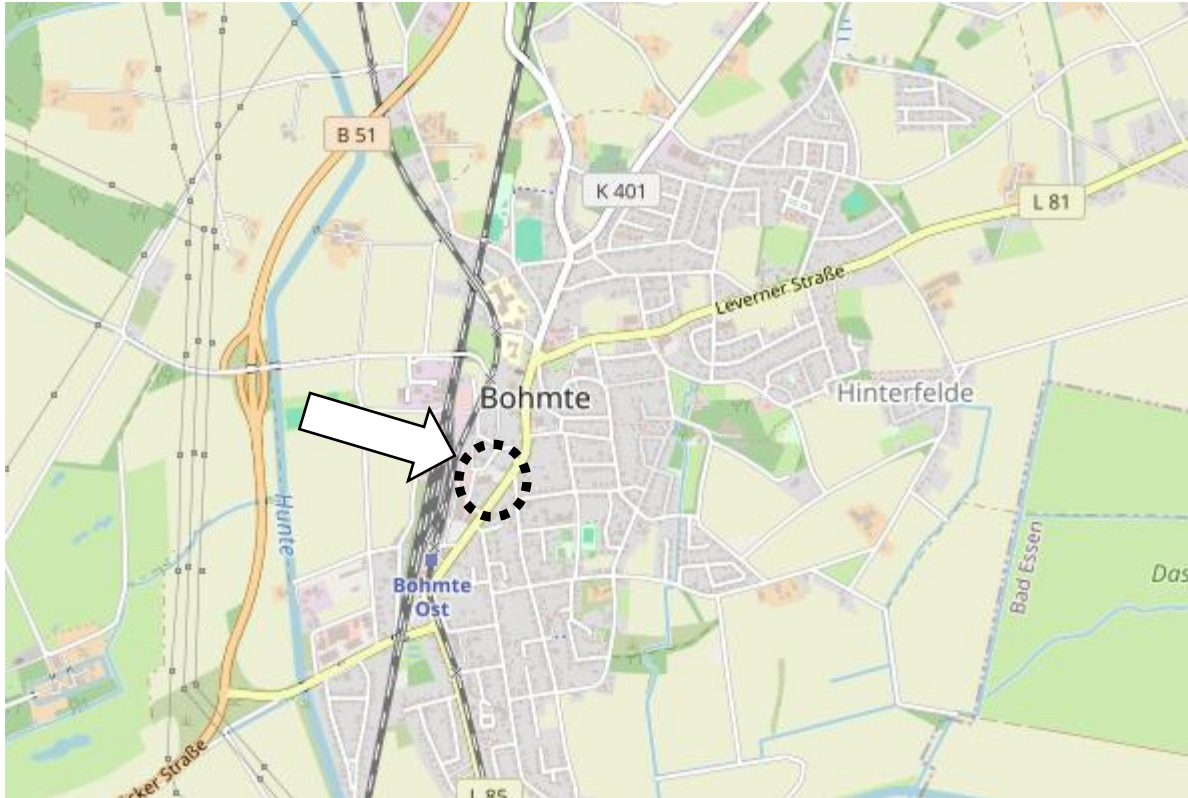
Wallenhorst, 19.01.2026
Proj. Nr. 224278

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im Ortskern Bohmtes an der L 81 „Bremer Straße“, hat eine Größe von ca. 0,55 ha und wird durch einen Lebensmitteldiscountmarkt genutzt.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Es bestehen konkrete Absichten den vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt zu modernisieren. In diesem Zuge soll auch die Verkaufsfläche um rd. 270 m² auf rd. 1.312 m² (inkl. Windfang und Pfandraum) vergrößert werden. Das Bestandgebäude soll geringfügig in Richtung Süden um Lagerflächen erweitert werden. Die dadurch gewonnenen Flächen sollen anschließend zur Vergrößerung der Verkaufsfläche genutzt werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist neben der Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ inkl. seiner 5. Änderung parallel der Flächennutzungsplan anzupassen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, die 34. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung. Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats vom bis zum veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte und umfasst in der Flur 20 die Flurstücke 89/21 und 89/22 vollständig sowie 79/21, 86/5 und 280/15 teilweise.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bohmte „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Diese Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde Bohmte aufgrund der besonders günstigen verkehrlichen Erschließung an der Bundesstraße 51 zuerkannt.

Das Plangebiet befindet sich im „Versorgungskern“ der Gemeinde Bohmte. An das Plangebiet angrenzend sind darüber hinaus eine Haupteisenbahnstrecke sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Demnach stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange (grundsätzlich) entgegen.

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 2. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) beschlossen. Eine rechtskräftige Neufassung liegt derzeit noch nicht vor. Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird jedoch vor Abschluss des vorliegenden Verfahrens erwartet. Die vorliegende Planung steht auch mit den Zielen des neuen RROP in Einklang.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen (8. Änderung des Flächennutzungsplans). Da die Erweiterungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und nicht als Sonderbaufläche dargestellt ist, ist eine entsprechende Änderung erforderlich.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte inkl. seiner 5. Änderung. Die 5. Änderung umfasst die derzeit genutzten Flächen des Lebensmitteldiscountmarkts und setzt für diese ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 43 gilt überwiegend für die vorgesehenen Erweiterungsflächen. Dieser setzt für diesen Bereich Mischgebiete fest.

4.4 Raumordnerische Beurteilung

Für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (s. Anlage), welche ebenfalls Grundlage des Antrags an den Landkreis Osnabrück auf Durchführung einer raumordnerische Beurteilung war. Mit Schreiben vom 16.10.2025 hat der Landkreis Osnabrück bestätigt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts inkl. seiner Stellplatzanlage sowie die südlichen Erweiterungsflächen, die derzeit überwiegend als Hausgarten mit vereinzelt Gehölzbestand genutzt werden. Angrenzend befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftsnutzungen. Erschlossen wird das Plangebiet hauptsächlich über die „Bremer Straße“

6 Änderungsinhalte der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmärkte“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird schwerpunktmäßig über die L 81 „Bremer Straße“ erschlossen. Eine weitere Zufahrt besteht über die "Raiffeisenstraße". Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche

ist nicht mit einem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Stellplatzanlage bleibt in ihrer derzeitigen Dimensionierung erhalten und wird nicht erweitert. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung keine verkehrlichen Maßnahmen erforderlich werden.

7.2 Technische Erschließung

Gas-, Wasser, Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Sofern erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im Ist-Zustand über die öffentliche Regenwasserkanalisation. Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounts um 270m² kommt es im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebiets (0,55ha) nur zu geringen zusätzlichen Abflüssen. Diese zusätzlichen Abflüsse können von der öffentlichen Kanalisation mit aufgenommen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounts sind keine zusätzlichen Schmutzwassermengen zu erwarten. Die Entsorgung der bisher anfallenden Schmutzwassermengen ist über die öffentliche Schmutzwasserentsorgung sichergestellt.

Überflutungs- Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Aus den Hinweiskarten Starkregengefahren gehen keine außergewöhnlichen Überflutungsflächen innerhalb des Plangebiets hervor.

Gemäß DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ ist der Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800 m² befestigter Fläche zu führen. Durch den Überflutungsnachweis soll sichergestellt werden, dass Regenwasser, welches nicht durch die Grundstücksentwässerungsanlage abgeleitet oder versickert werden kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Verwallungen, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Inwiefern ein detaillierter Überflutungsnachweis für diese Maßnahme erforderlich ist, ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu klären.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet mitten im bebauten Ortskern der Gemeinde, weswegen davon auszugehen ist, dass die Belange des Brandschutzes gesichert sind. Werden im Weiteren Rahmen der Erschließungsplanung weitere Maßnahmen erforderlich, sind diese mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von insbesondere von der L 81 „Bremer Straße“ und westlich verlaufenden Bahnstrecke beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet gegenüber den Baulasträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Die schalltechnische Beurteilung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert tags der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ lediglich im östlichen Teil des Plangebiets überschritten wird. Im Baufenster liegen deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte vor. Somit sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Gewerbelärm

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes aus schalltechnischer Sicht gemäß der TA Lärm möglich ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - an den ungünstigsten Punkten eingehalten bzw. unterschritten. Dies beinhaltet die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich des Gewerbelärms sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigung sind Auflagen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die Anlieferungs- und Öffnungszeiten sowie die Klimageräte

Durch die Planung ist auf der Bremer Straße nicht mit einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms zu rechnen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 43, 8. Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Der Umweltbericht kommt folgendem Ergebnis:

„Von der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes in der Gemeinde Bohmte ist eine bereits größtenteils bebauete Fläche betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Nennenswerte Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Grünstrukturen (Hausgarten mit vereinzelt Gehölzbestand). Festzuhalten ist jedoch, dass die voraussichtlich betroffenen Biotope lediglich eine durchschnittliche Bedeutsamkeit und geringe Größenordnung aufweisen. Daher ist – unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen – nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Neubau des Einzelhandelsmarktes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.“

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Durch die Planung ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 1.183 Werteinheiten. Durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kann ein Flächenwert von 1.096 Werteinheiten erzielt werden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 87 Werteinheiten besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt das bestehende Kompensationsdefizit durch Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis erfolgt über Maßnahmen im Zuge der Dümmeranierung.

9.3 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrollen, ggf. Anbringen von Fledermauskästen) vermieden werden kann.

9.4 Gesamt abwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bohmte in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Auf eine Inanspruchnahme von Grund und Boden kann im vorliegenden Fall nicht verzichtet werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Planung ein bereits bestehender Einkaufsstandort optimiert und nachhaltig aufgestellt werden, sodass einem Neubau auf bisher vollständig unbebauten Flächen entgegengewirkt werden kann. Stellplatzanlagen für Pkw sollen durch Baumpflanzungen begrünt und sinnvoll gegliedert werden, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Daneben soll eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität beizutragen.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: April 2025) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. In der näheren Umgebung sind mehrere Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich weder im Plangebiet noch in der unmittelbar angrenzenden Umgebung Baudenkmale.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 19.01.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.

Bohmte, den

.....
Bürgermeister