



## LANDKREIS OSNABRÜCK

### Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Halde- mer Straße“, 9. Änderung

#### Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

**Ausfertigung zum Satzungsbeschluss**

Proj. Nr: 225325  
Datum: 22.05.2026

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	2
2	Verfahren / Abwägung .....	2
3	Geltungsbereich .....	3
4	Änderungsinhalte .....	5
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	6
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	7

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 22.05.2026

Proj. Nr. 225325

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 am nördlichen Ortsausgangsbereichs Bohmte an der K 401 „Haldemer Straße“ und weist eine Größe von ca. 16,93 ha auf.



**Übersichtsplan** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aus dem Jahr 1971 inkl. Änderungen, die überwiegend Wohn- sowie Mischgebiete festsetzen und weitgehend bebaut sind. Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplans ist es, durch örtliche Bauvorschriften zur Dachausbildung das über die Jahre gewachsene Ortsbild zu bewahren und langfristig zu sichern. Hierzu sollen insbesondere Vorgaben zur Dachform und -neigung sowie der Ausschluss von Staffelgeschossen festgesetzt werden, um eine ortsbildgerechte und städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am ..... beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Bohmte sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

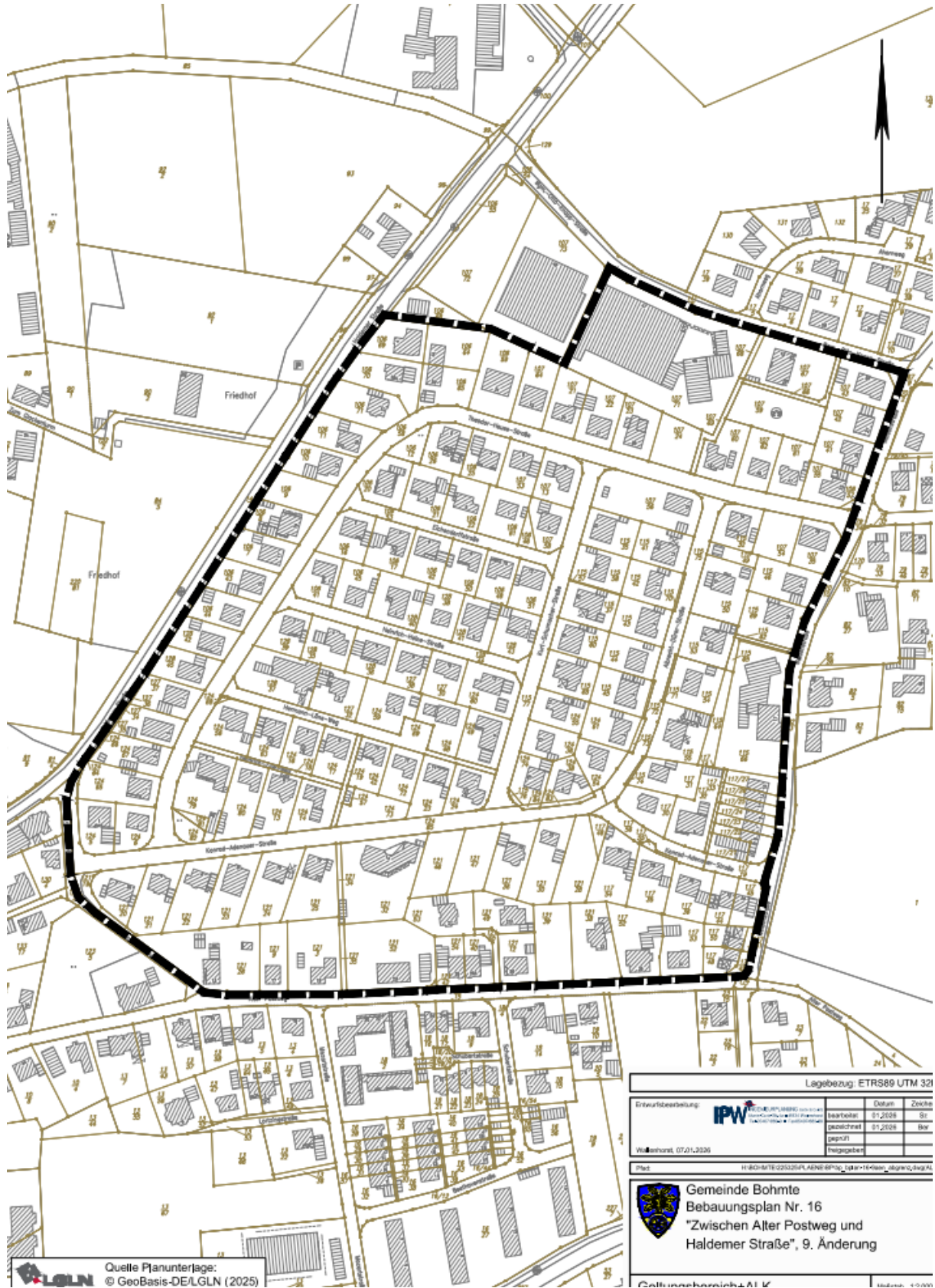
Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... In diesem Zeitraum gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Eine Stellungnahme betraf ein im nördlichen Plangebiet gelegenes, gewerblich genutztes Grundstück und die damit verbundenen gestalterischen Anforderungen. Sowohl von privater Seite als auch von der Industrie- und Handelskammer wurde angeregt, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt: Für das Grundstück wird eine bereichsbezogene Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung und Staffelgeschossen festgesetzt. Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich erfolgt jedoch nicht, da die grundsätzliche planerische Konzeption beibehalten werden soll.

Eine weitere Stellungnahme regte an, für ein Grundstück die Errichtung eines Wohngebäudes mit Pultdach und Staffelgeschoss zuzulassen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weil dies dem Planungsziel widerspräche, eine einheitliche Dachgestaltung zur Sicherung des gewachsenen Ortsbildes im Plangebiet zu gewährleisten.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit hatten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Abgesehen von den vorstehend berücksichtigten Anregungen der Industrie- und Handelskammer wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der Rat der Gemeinde Bohmte hat daher in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 9. Änderung gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ entspricht weitgehend dem des Ursprungsplans. Ausgenommen sind im nördlichen Bereich die Flächen der 6. Änderung dieses Bebauungsplans sowie die Bereiche, die durch den Bebauungsplan Nr. 30 „An der Birkenstraße“ überplant werden. Der Geltungsbereich grenzt sich daher wie folgt ab:



**Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## 4 Änderungsinhalte

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden mit der 9. Änderung die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie dem Ausschluss von Staffelgeschossen ergänzt:

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
  - a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
  - b) Die Dachneigung muss zwischen 22° und 45° liegen.
  - c) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden
2. Staffelgeschosse (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Gebäude mit Staffelgeschossen sind unzulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein oberes Geschoss, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist und eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m auf einer Fläche von höchstens zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist (vgl. auch Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Auflage, § 2 Rn. 96).
3. Nichtanwendung / Bereichsausnahme  
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO zu 1. Dächer und 2. Staffelgeschosse gelten nicht für das Flurstück Nr. 107/71. Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften unberührt.

Die Festsetzungen zur Dachausbildung sind erforderlich, um das über Jahrzehnte gewachsene Ortsbild im Plangebiet zu bewahren. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aus dem Jahr 1971 sowie in Teilen seine Änderungen enthalten keine detaillierten Vorgaben zur Dachgestaltung. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch Bauformen entwickelt, die von der ortsüblichen Dachlandschaft abweichen und das einheitliche Erscheinungsbild gefährden könnten.

Durch die Festlegung einer verbindlichen Dachform- und neigung sowie den Ausschluss von Staffelgeschossen wird sichergestellt, dass Neubauten und bauliche Veränderungen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Ziel ist es, die charakteristische Dachform und die städtebauliche Struktur des Gebiets langfristig zu sichern und eine gestalterische Einheitlichkeit zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen bei.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen, da diese aus städtebaulicher Sicht eine untergeordnete Rolle einnehmen und das Ortsbild nicht wesentlich beeinflussen.

Das Flurstück Nr. 107/71 ist von den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung und Staffelgeschossen ausgenommen. Das Grundstück nimmt innerhalb des Plangebiets eine städtebauliche Sonderstellung ein. Es liegt am Rand des Geltungsbereichs, ist gewerblich geprägt und weist mit dem vorhandenen Gebäudebestand einen deutlich von der übrigen Bebauung abweichenden Baukörper auf. Die für das übrige Plangebiet vorgesehenen gestalterischen Regelungen dienen der Sicherung des gewachsenen Ortsbildes in den überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen. Für das Flurstück Nr. 107/71 sind diese Regelungen zur Erreichung des Planziels hingegen nicht erforderlich. Durch die bereichsbezogene Ausnahme wird dem besonderen Gebietscharakter dieses Grundstücks Rechnung getragen, ohne die grundsätzliche Zielsetzung der Planung für das übrige Plangebiet in Frage zu stellen.

## **5 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 9. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

## **6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 9. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 22.05.2026

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 9. Änderung hat dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeister