



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“, 1. Änderung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Proj. Nr: 225439
Datum: 26.05.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

Bearbeitung:

Wallenhorst, 26.05.2026

Proj. Nr. 225439

M.Sc. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

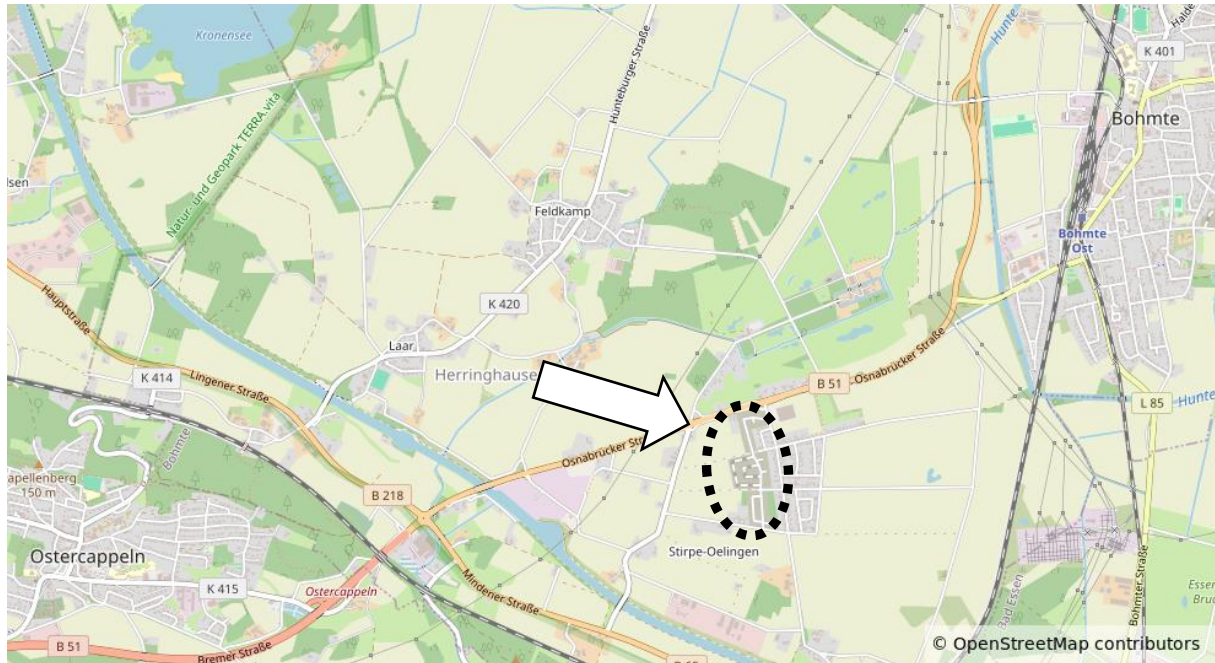
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 im Bohmter Ortsteil Stirpe-Oelingen, zwischen Ostercappeln und Bohmte, an B 51 „Osnabrücker Straße“ und umfasst die Flächen des Baugebiets „In der Oelinger Heide“.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“, der im Jahr 2019 aufgestellt wurde. Im Zuge der Erschließungsarbeiten hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht mehr den tatsächlichen räumlichen und funktionalen Anforderungen entsprechen. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an die Erfordernisse der Umsetzung ist daher eine (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Änderungsbedarf umfasst im Wesentlichen folgende Themen:

1. Festsetzung eines Spielplatzes

Im Rahmen der Erschließung sowie auf Basis der Abstimmungen mit den Grundstückskäufern hat sich der Wunsch ergeben, innerhalb des Plangebiets einen wohnungsnahen Spielplatz zu integrieren. Hierfür soll eine entsprechende Fläche an der „Nikolaus-Bohnenkamp-Straße“ (Flurstück 417) planungsrechtlich gesichert werden.

2. Korrektur fehlerhafter Höhenbezugspunkte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte, insbesondere im Bereich einzelner Stichstraßen sowie der Straße „Falkenhorst“ weichen von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ab. Zwecks Klarstellung sollen diese korrigiert und an die Bestandsituation angepasst werden.

3. Ergänzung eines Leitungsrechts

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets ist ein Leitungsrecht von der Straße „Falkenhorst“ zum Regenrückhaltebecken erforderlich. Der betroffene Weg (Flurstück 441) befindet sich im Eigentum der KSG und soll zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Infrastruktur entsprechend im Bebauungsplan ergänzt.

Die vorgenannten genannten Aspekte erfordern eine punktuelle Anpassung des Bebauungsplans, um die Funktionsfähigkeit der Erschließung sicherzustellen und das Plangebiet bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ 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.

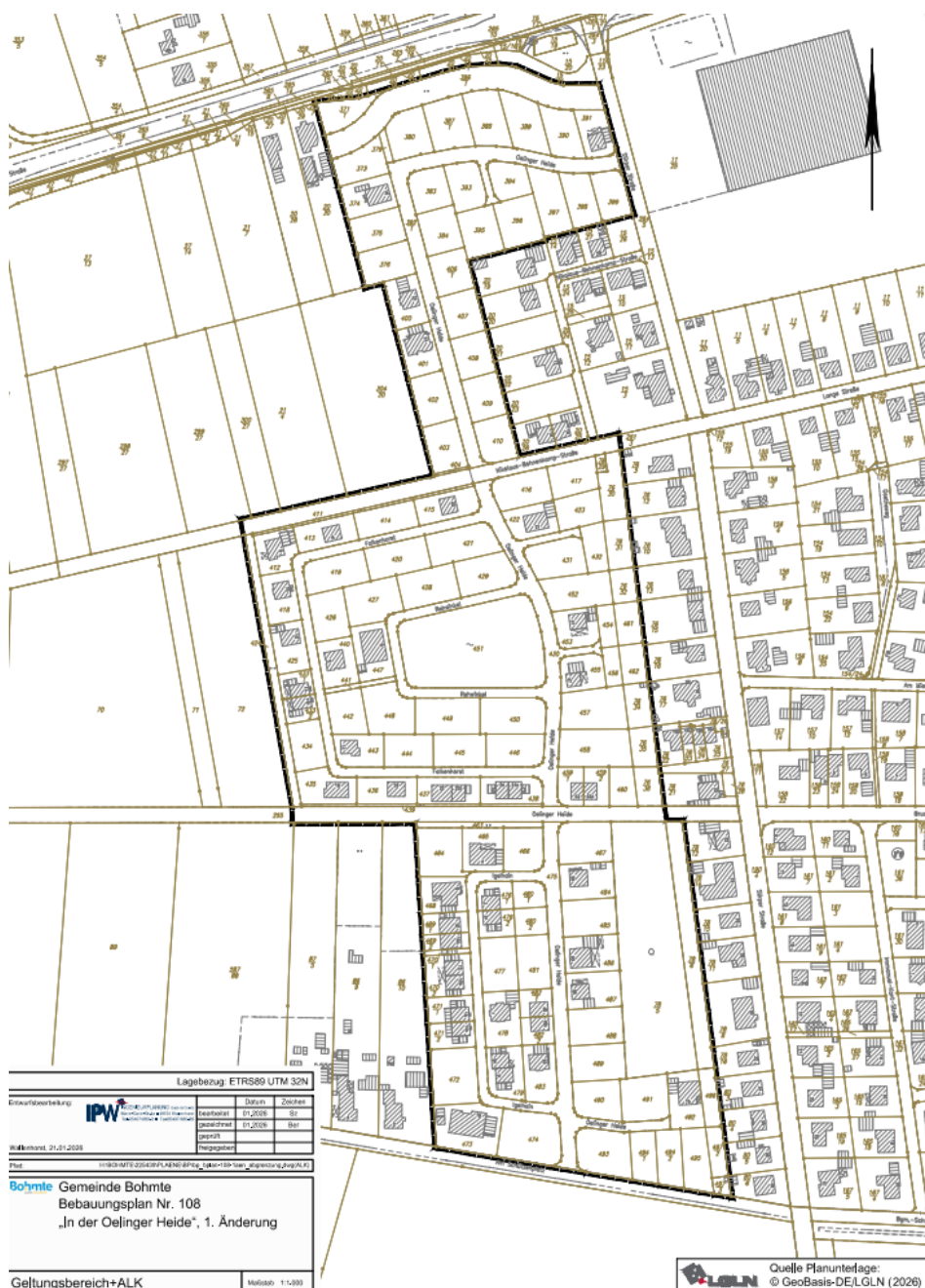
Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom bis Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. In diesem Rahmen wurde seitens des Landkreises Osnabrück die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB in Bezug auf die Umwandlung einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ hinterfragt. Die Gemeinde hat diesen Hinweis geprüft. Im Ergebnis wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden, da es sich insgesamt um punktuelle Anpassungen innerhalb eines bestehenden Wohngebiets handelt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein Spielplatz als wohngebietsbezogene Nutzung grundsätzlich auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sein kann. An der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB wird daher festgehalten.

Abgesehen von den vorstehenden Anregungen des Landkreises Osnabrück wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Bohmte daher in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“, 1. Änderung gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ entspricht dem des Ursprungsplans. Der Geltungsbereich grenzt sich daher wie folgt ab:



Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Änderungsinhalte

Entsprechend den oben dargestellten Planungszielen umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplans drei Anpassungen: Die Festsetzung eines Spielplatzes, die Korrektur fehlerhafter Höhenbezugspunkte sowie die Ergänzung eines Leitungsrechts.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Spielplatzes soll die bisher für das Flurstück 417 an der „Nikolaus-Bohnenkamp-Straße“ festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebiets in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgewandelt werden.

Weiterhin ist vorgesehen, die festgesetzten Höhenbezugspunkte – insbesondere im Bereich einzelner Stichstraßen sowie der Straße „Falkenhorst“ – an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die festgestellten Abweichungen betragen je nach Lage zwischen 10 cm und 40 cm. Mit der Anpassung erfolgt eine Klarstellung der Höhenentwicklung entsprechend der bestehenden örtlichen Situation.

Abschließend soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Wittlage ergänzt werden. Dieses dient der Sicherung der wasserwirtschaftlichen Infrastruktur und wird klarstellend auch in der Planzeichnung verankert.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerkungen und sonstige Hinweise des Bebauungsplans Nr. 108 "In der Oelinger Heide" bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß NBauO des Bebauungsplans Nr. 108 „In der Oelinger Heide“ in seiner aktuellen Fassung. Die in der Planzeichnung grau eingetragenen geltenden Festsetzungen sowie die zur Übersichtlichkeit in grau übernommenen gestalterischen Festsetzungen sind nur zur Information dargestellt.

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 1. (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. 108 „In der Oelinger Heide“, 1. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 26.05.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Oelinger Heide“, 1. Änderung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Bohmte, den

.....

Bürgermeister