



**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 43**

**„Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung**

**Gesamtabwägung  
zum Satzungsbeschluss**

Datum: 12.03.2026  
Proj.Nr: 224278

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung**

#### **Abwägungsvorschläge**

**im Einzelnen zu den Stellungnahmen**

**aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Datum: 12.03.2026  
Proj.Nr: 224278

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen haben	Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am Planverfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben:
<p>01 Amprion GmbH vom 16.07.2025  04 Bistum Osnabrück Generalvikariat vom 21.07.2025  06 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 04.07.2025  11 Erdgas Münster über Nowega vom 08.07.2025  16 EWE Netz GmbH 04.07.2025  17 ExxonMobil 04.07.2025  19 Gasunie Deutschland vom 07.07.2025  20 Gem. Bad Essen 16.07.2025  22 Gem. Ostercappeln 08.07.2025  23 Gem. Stemwede 08.07.2025  28 Kath. Kirchengemeinde Bohmte 21.07.2025  34 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 04.08.2025  35 LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht vom 04.07.2025  37 Nds. Landesforsten – Forstamt Ankum vom 03.07.2025  39 Nowega vom 08.07.2025  40 Open Grid Europe OGE über PLEdoc vom 07.07.2025  41 Polizeiinspektion Osnabrück 03.07.2025  44 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 04.08.2025  48 Vodafone GmbH vom 05.08.2025</p>	<p>02 Amt für regionale Landesentwicklung ArL Weser-Ems  03 Autobahn GmbH  05 Bundesagentur für Arbeit Osnabrück  07 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  09 Deutsche Post  12 Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück Stadt und Land  13 Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Johannis Arenshorst  14 Ev.-luth. Kirchengemeinde Bohmte  15 Ev.-luth. Kirchengemeinde Hunteburg  18 Freiwillige Feuerwehr Bohmte  21 Gem. Neuenkirchen Vörden  24 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Benth.  25 Hauptverband Osnabrücker Landvolk  27 Kath. Kirchengemeinde St. Lambertus Ostercappeln  29 Kath. Kirchengemeinde Hunteburg  30 Klosterrentamt Osnabrück  32 LGLN Regionaldirektion Osnabrück  38 NLWKN  42 SG Altes Amt Lemförde  43 Staatliches Baumanagement  45 Stadt Damme  47 VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück  49 Wasser- und Schifffahrtsamt Minden</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<b>08 Deutsche Bahn AG</b> <span style="float: right;"><b>vom 07.07.2025</b></span>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtststellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p>	Kenntnisnahme
<p>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.</p>	Kenntnisnahme
<p>Durch das Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p>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.</p>	Kenntnisnahme. Durch die Planung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
<p>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.</p>	Kenntnisnahme
<p>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.</p>	Kenntnisnahme

<b>Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>08 Deutsche Bahn AG</b> <span style="float: right;"><b>vom 07.07.2025</b></span></p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestellte Bahnanlagen nicht überplant wurden. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Dies ist korrekt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>10 Deutsche Telekom GmbH</b> <span style="float: right;"><b>vom 11.07.2025</b></span></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>26 Industrie- und Handelskammer vom 11.08.2025</b></p> <p>Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 3. Juli 2025, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p><u>Vorbemerkung</u>  Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einem kontinuierlichen Strukturwandel: Veränderung des Konsumentenverhaltens, demografischer Wandel, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix.</p> <p>Diese Entwicklung hat während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 eine besondere Verstärkung erfahren und hat bis heute erhebliche Auswirkungen auf Einzelhandel und Innenstädte. Seit 2022 sorgen Energiekrise und schlechte konjunkturelle Lage weiterhin für Konsumzurückhaltung. Insbesondere die typischen innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe sind betroffen. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig auf Unternehmen und die Struktur der Innenstädte aus.</p> <p>Neben der Gestaltung der Innenstädte ist auch deren Erreichbarkeit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu sichern, ist eine Anbindung über ein Gesamtverkehrskonzept zu gewährleisten.</p> <p>Die Zukunft der Innenstädte wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Hintergrund ist der Trend, dass die Bedeutung der Innenstädte für den Einkauf abnimmt und das Erlebnis</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Vorbemerkung zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>26 Industrie- und Handelskammer vom 11.08.2025</b></p> <p>Innenstadt als Ort der gesellschaftlichen Begegnung, der Freizeitgestaltung, Kultur und Gastronomie zunimmt. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte sonst ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegen-gesteuert wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwick-lung, wie die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berück-sichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein. Hierzu muss sich das Angebot so verändern, dass es aus Verbrauchersicht weiterhin als attraktiv wahrgenommen wird. Dabei bedarf es auch einer ver-träglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.</p> <p><u>Planungsanlass</u> Der Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung und 8. Ände-rung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ befindet sich im Ortskern der Gemeinde und liegt westlich der Bremer Straße. Das weitere Umfeld ist durch nutzungsgemischte Bestandsbebauung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Aktuell wird das Plangebiet durch den bestehenden Le-bensmitteldiscountmarkt LIDL genutzt und ist teilweise bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ aus-gewiesen. Für die geplanten Erweiterungsflächen ist aktuell Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Bohmte verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandels-konzept (EHK). Der Kreisrat des Landkreises Osnabrück hat in seiner Sit-zung vom 30. Juni 2025 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungs-programmes (RROP) als Satzung final beschlossen. Darin ist der Versor-gungskern der Gemeinde Bohmte abschließend festgestellt. Zusätzlich ist der Ortsteil Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingeordnet. Für einen Standort westlich der Dammer Straße bestehen weitere Pläne zur Ansiedlung eines großflächigen Lebens-mittelverbrauchermarktes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>26 Industrie- und Handelskammer</b> <span style="float: right;"><b>vom 11.08.2025</b></span></p> <p>Mit der Bauleitplanung soll der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt (inklusive Bäckereiverkaufsstellen) von aktuell rund 1.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um rund 280 m<sup>2</sup> auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.320 m<sup>2</sup> erweitert werden. Es bestehen konkrete Bauabsichten. Ziel dieser Planung soll für die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens die Ausweisung von sonstigen Sondergebietsflächen nach § 11 Absatz 3 BauGB sein.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen</u> Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m<sup>2</sup> 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 anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Absatz 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. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Osnabrück für die Planung liegt uns noch nicht vor. Wir empfehlen in diesem Zuge vorab die Entscheidung über die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis abzuwarten, da es sich in diesem Fall um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt. Nach Vorlage können wir eine sachdienliche Stellungnahme übermitteln.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine raumordnerische Beurteilung liegt mittlerweile vor. Der Landkreis Osnabrück hat mit Stellungnahme von 16.10.2025 bestätigt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>26 Industrie- und Handelskammer</b> vom <b>11.08.2025</b> der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	
<p><b>31 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie</b> vom <b>11.08.2025</b> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Altbergbau</b> 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.</p> <p><b>Baugrund</b> 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der im nördlichen Plangebiet auf der bestehenden Parkplatzfläche befindliche Schacht liegt außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen. Die nächste Baugrenze weist einen Abstand von rund 25 m zum Schacht auf. Eine Überbauung ist somit ausgeschlossen, und der empfohlene Mindestabstand für Neubebauung wird deutlich eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>31 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 11.08.2025</b></p> <p>Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.</p> <p>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.</p> <p><b>Hinweise</b>                      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).</p> <p>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 J 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,</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>31 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 11.08.2025</b></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>Kenntnisnahme</p>
<p><b>33 Landkreis Osnabrück vom 11.08.2025</b></p> <p><b>Regional- und Bauleitplanung:</b></p> <p>Gemäß der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen RROP 2004 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Versorgungskerns der Grundzentrums 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.</p> <p>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.</p>	<p>Eine raumordnerische Beurteilung liegt mittlerweile vor. Der Landkreis Osnabrück hat mit Stellungnahme von 16.10.2025 bestätigt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung 1.1a) entsprechend angepasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Berücksichtigung</p>

<b>Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>33 Landkreis Osnabrück vom 11.08.2025</b></p> <p>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.</p>	<p>Die Anregung wurde im Rahmen der Erarbeitung der schalltechnischen Beurteilung geprüft, mit dem Ergebnis, dass auf der Bremer Straße nicht mit einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms zu rechnen ist. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher gemäß TA Lärm nicht erforderlich.</p>
<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde:</b> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.</p> <p>Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zur B-Plan-Änderung hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</b> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 8. Änderung des BBP Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Untere Wasserbehörde:</b> <u>Stellungnahme „Entwässerung“</u> 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.</p>	<p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung ist Bestandteil der Unterlagen zur Veröffentlichung. Bezüglich der Entwässerung wurde eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführt. Ein Anschluss des Grundstücks an die zentrale Regenwasserbeseitigung ist bereits vorhanden und kann</p>


Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>33 Landkreis Osnabrück</b> vom <b>11.08.2025</b></p>	<p>weiter genutzt werden. Da die Parkplatzflächen durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt werden, können die bestehenden Entwässerungsanlagen ebenfalls bestehen bleiben. Die Regenwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Gleiches gilt für die Schmutzwasserbeseitigung, welche ebenfalls über den vorhandenen Anschluss an die bestehende öffentliche Schmutzwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p>
<p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u> 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.</p> <p><u>Folgende Hinweise und Anregungen können von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum derzeitigen Zeitpunkt schon gegeben werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Auf-</li> </ol>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Demnach verbleibt durch die Planung eine Kompensationsdefizit von 87 Werteinheiten, welches durch Maßnahmen im Zuge der Dämmersanierung gedeckt wird.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Berücksichtigung</p> <p>Im Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unter</p>

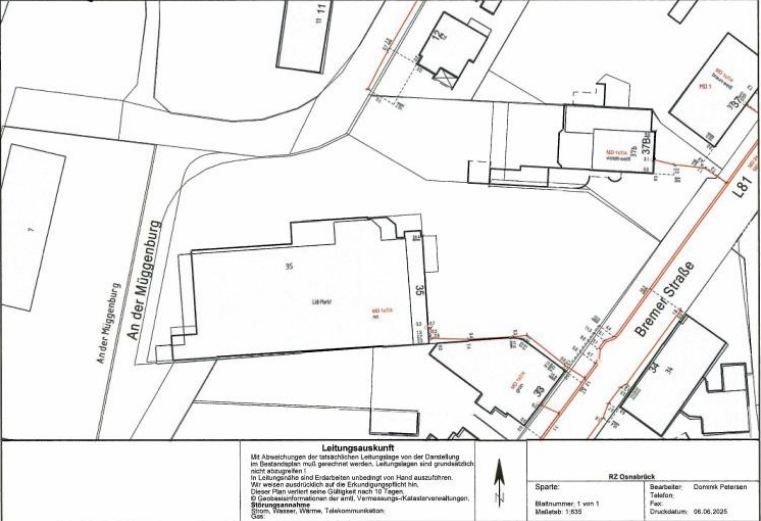
Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>33 Landkreis Osnabrück</b> <span style="float: right;"><b>vom 11.08.2025</b></span></p> <p>grund der vorhandenen Vorbelastung durch den bestehenden Discountmarkt wird der Einsatz umfangreicher artenschutzrechtlicher 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.</p> <p>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: <a href="https://www.hs-osnabrueck.de/dalli/#c16292596">https://www.hs-osnabrueck.de/dalli/#c16292596</a></p> <p>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.</p> <p>5. Es wird empfohlen, eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festzusetzen. Künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Tierarten auswirken, insbesondere durch die Anziehung und</p>	<p>Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrollen, ggf. Anbringen von Fledermauskästen) vermieden werden kann.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Berücksichtigung</p> <p>Die nachfolgenden Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und den Planenden zur Berücksichtigung weitergeleitet. Da es sich im vorliegenden Verfahren um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes handelt, sieht die Gemeinde von weitergehenden verbindlichen Vorgaben/Festsetzungen ab.</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>33 Landkreis Osnabrück vom 11.08.2025</b></p> <p>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 warm-weiße LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2500 Kelvin. Durch diese Maßnahmen können sowohl die Lichtimmissionen reduziert als auch der Energieverbrauch gesenkt werden.</p> <p>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, Sandlinen, Bruchsteine, Nisthilfen) kann zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und gleichzeitig eine pflegeextensive Gestaltung ermöglichen.</p> <p>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.</p> <p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>33 Landkreis Osnabrück</b> vom <b>11.08.2025</b></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>	Kenntnisnahme
<p><b>36 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> vom <b>28.07.2025</b></p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>Diese Festsetzungen und Hinweise werden von hier ausdrücklich begrüßt. Die Belange der Landesstraße 81 werden weiterhin hinreichend berücksichtigt.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<b>Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>46 Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte vom 11.08.2025</b></p> <p>Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanänderung befinden sich keine Gewässer II. oder III. Ordnung, die sich in der Unterhaltungspflicht des Verbandes befinden.</p> <p>Der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ hat gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bohmte und die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>50 Wasserverband Wittlage vom 11.08.2025</b></p> <p>Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Der Anschluss des beplanten Grundstücks an die zentrale Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung ist ebenfalls vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.</li> </ol> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>51 Westnetz GmbH vom 18.07.2025</b></p> <p>Nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 03.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektro- und Erdgas- sowie Glasfaserverversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <a href="https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.isp">https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.isp</a> aufrufbar ist, zur Verfügung</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag	
<p><b>51 Westnetz GmbH</b> <span style="float: right;"><b>vom 18.07.2025</b></span></p>  <p><b>Leitungsauschnitt</b>          Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bildmaterial: nicht genehmigt werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abgrenzen. Hier Einbaulage vorab vor Ort auszeichnen.          Mit werden ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin.          Dieser Plan vertritt keine Haftung nach 10. Bogen.          S. Dienstleistungsleistungen der arch. Vermessungs-Katasterverwaltungen, Strömungslehre          Stand: Winter, Wärme, Telekommunikation</p> <p><b>RZ Dienstleistungen</b>          Sparte: Baubehör: Dorwik Pöhlmann          Telefon:          Fax:          E-Mail: 1.833          Druckdatum: 06.06.2025</p>		

**Private Stellungnahme gem. §3(1) BauGB**

**Abwägungsvorschlag**

**Beteiligung der Öffentlichkeit – private Stellungnahmen:**

Private Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren sind von Seiten der Öffentlichkeit nicht abgegeben worden.



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 43**

**„Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung**

### **Abwägungsvorschläge**

**im Einzelnen zu den Stellungnahmen**

**aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentli-  
cher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2  
BauGB**

Datum: 12.03.2026  
Proj.Nr: 224278

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen haben	Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am Planverfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben:
<p>01 Amprion GmbH vom 02.02.2026  17 EWE Netz GmbH 30.01.2026  18 ExxonMobil 26.01.2026  20 Gasunie Deutschland vom 27.01.2026  23 Gem. Ostercappeln 23.01.2026  24 Gem. Stemwede 26.01.2026  35 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 12.02.2026  37 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 19.02.2026  40 Nowega vom 23.01.2026  41 Open Grid Europe OGE über PLEdoc vom 26.01.2026  42 Polizeiinspektion Osnabrück 26.01.2026  45 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 30.01.2026  49 Vodafone GmbH vom 24.02.2026</p>	<p>02 Amt für regionale Landesentwicklung ArL Weser-Ems  03 Autobahn GmbH  04 Bistum Osnabrück Generalvikariat  05 Bundesagentur für Arbeit Osnabrück  06 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  07 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  09 Deutsche Post  11 Eisenbahn-Bundesamt EBA  12 Erdgas Münster  13 Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück Stadt und Land  14 Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Johannis Arenshorst  15 Ev.-luth. Kirchengemeinde Bohmte  16 Ev.-luth. Kirchengemeinde Hunteburg  19 Freiwillige Feuerwehr Bohmte  21 Gem. Bad Essen  22 Gem. Neuenkirchen Vörden  25 Handwerkskammer OS-EL-Grfsch. Benth.  26 Hauptverband Osnabrücker Landvolk  28 Kath. Kirchengemeinde St. Lambertus Ostercappeln  29 Kath. Kirchengemeinde Bohmte  30 Kath. Kirchengemeinde Hunteburg  31 Klosterrentamt Osnabrück  33 LGLN Regionaldirektion Osnabrück  34 Landkreis Osnabrück  36 LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht  38 Nds. Landesforsten – Forstamt Ankum  39 NLWKN  43 SG Altes Amt Lemförde  44 Staatliches Baumanagement  46 Stadt Damme  47 Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“  48 VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück</p>

<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen haben</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange, die am Planverfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben:</b>
	50 Wasser- und Schifffahrtsamt Minden 51 Wasserverband Wittlage 52 Westnetz GmbH

<b>Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>08 Deutsche Bahn AG</b> <span style="float: right;"><b>vom 27.01.2026</b></span></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>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.</p> <p>Bei dem geplanten o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Mit unserem nachfolgenden Schreiben haben wir bereits Stellung genommen. Diese behält auch in diesem Verfahrensschritt weiterhin Gültigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schreiben vom 07.07.2025 mit dem Aktenzeichen TÖB-NI-25-211293+211294 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</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die Planung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>10 Deutsche Telekom GmbH</b> <span style="float: right;"><b>vom 29.01.2026</b></span></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>10 Deutsche Telekom GmbH</b> <span style="float: right;"><b>vom 29.01.2026</b></span></p> <p>Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>27 Industrie- und Handelskammer</b> <span style="float: right;"><b>vom 26.02.2026</b></span></p> <p>Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22- Dezember 2025 und 23. Januar 2026, mit denen Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.</p> <p><u>Vorbemerkung</u>  Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einem kontinuierlichen Strukturwandel: Veränderung des Konsumentenverhaltens, demografischer Wandel, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbar-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Vorbemerkung zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>27 Industrie- und Handelskammer vom 26.02.2026</b></p> <p>keit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Diese Entwicklung hat während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2022 eine besondere Verstärkung erfahren und hat bis heute erhebliche Auswirkungen auf Einzelhandel und Innenstädte. Seit 2022 sorgen Energiekrise und schlechte konjunkturelle Lage weiterhin für Konsumzurückhaltung. Insbesondere die typischen innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe sind betroffen. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig auf Unternehmen und die Struktur der Innenstädte aus.</p> <p>Neben der Gestaltung der Innenstädte ist auch deren Erreichbarkeit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu sichern, ist eine Anbindung über ein Gesamtverkehrskonzept zu gewährleisten.</p> <p>Die Zukunft der Innenstädte wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Hintergrund ist der Trend, dass die Bedeutung der Innenstädte für den Einkauf abnimmt und das Erlebnis Innenstadt als Ort der gesellschaftlichen Begegnung, der Freizeitgestaltung, Kultur und Gastronomie zunimmt. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte sonst ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegengesteuert wird. Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein. Hierzu muss sich das Angebot so verändern, dass es aus Verbrauchersicht weiterhin als attraktiv wahrgenommen wird. Dabei bedarf es auch einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.</p> <p><u>Planungsanlass</u></p> <p>Der Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ befindet sich im Ortskern der Gemeinde und liegt westlich der Bremer Straße. Das weitere</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>27 Industrie- und Handelskammer vom 26.02.2026</b></p> <p>Umfeld ist durch nutzungsgemischte Bestandsbebauung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Aktuell wird das Plangebiet durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt LIDL genutzt und ist teilweise bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Für die geplanten Erweiterungsflächen ist aktuell Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Bohmte verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK). Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück wurde mit der veröffentlichten Bekanntmachung vom 15. Januar 2026 rechtskräftig. Darin ist der Versorgungskern der Gemeinde Bohmte abschließend festgestellt. Der Standort des o. g. Planvorhabens liegt demnach innerhalb dieses Versorgungskerns. Zusätzlich ist der Ortsteil Hunteburg als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingeordnet. Für einen Standort westlich der Dammer Straße bestehen weitere Pläne zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt (inklusive Bäckereiverkaufsstellen) von aktuell rund 1.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um rund 280 m<sup>2</sup> auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.320 m<sup>2</sup> erweitert werden. Es bestehen konkrete Bauabsichten. Ziel dieser Planung soll für die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens die Ausweisung von sonstigen Sondergebietsflächen nach § 11 Absatz 3 BauGB sein.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen</u> Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m<sup>2</sup> 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 anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Absatz 3 BauNVO sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>27 Industrie- und Handelskammer vom 26.02.2026</b></p> <p>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 16. Oktober 2025 wurde die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes vom Landkreis Osnabrück 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, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. 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. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) begrüßen wir die Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für aperiodische (zentren- und nicht-zentrenrelevante) Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir im Zuge weiterer Planungsvorhaben im Einzelhandel der Gemeinde Bohmte die Erstellung eines kommunalen EHK, um den Handelsstandort perspektivisch weiterentwickeln zu können.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
--	--------------------

<p><b>32 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 06.02.2026</b></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Altbergbau</b> Unter dem Gelände ist um 1870 in ca. 20 m Teufe Abbau auf Steinkohle umgegangen. Aufgrund der Teufenlage, des Alters der Abbaue und der geringmächtigen Kohleflöze kann nach allgemeiner Erfahrung davon ausgegangen werden, dass schädliche Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu erwarten sind.</p> <p>Weiterhin befindet sich im Plangebiet der ehemalige Maschinenschacht (Koordinaten R3453154,2 H 5803688,5. Die Lagegenauigkeit ist mit einer Toleranz von +/-5m zu verstehen. Der Schacht hatte eine Teufe von 20,9 m und einen Querschnitt von 3,5 x 2,5. Der Schacht darf nicht überbaut werden. Neubebauung sollte einen Sicherheitsradius von 10m zum Schacht einhalten. Sollte eine Bebauung geplant sein, die näher an den Schacht heranrückt, ist ein im Altbergbau erfahrenes Ingenieurbüro einzuschalten.</p> <p><b>Baugrund</b> 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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der im nördlichen Plangebiet auf der bestehenden Parkplatzfläche befindliche Schacht liegt außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen. Die nächste Baugrenze weist einen Abstand von rund 25 m zum Schacht auf. Eine Überbauung ist somit ausgeschlossen, und der empfohlene Mindestabstand für Neubebauung wird deutlich eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>32 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 06.02.2026</b></p> <p>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><b>Hinweise</b> 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).</p> <p>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.</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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>32 Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 06.02.2026</b> und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p><b>32 Landkreis Osnabrück vom 26.02.2026</b></p> <p><b><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></b> Seitens der Regional- und Bauleitplanung werden keine Bedenken vorgebracht. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des mittlerweile rechtskräftigen RROP 2025 liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Versorgungskerns der Grundzentrums Bohmte. Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters wurde eine raumordnerische Beurteilung (16.10.2025) durchgeführt, welche die Erweiterung auf zukünftig 1.312 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar einstuft. Die Änderung der textl. Festsetzung 1.1 a) wird begrüßt.</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung ist inzwischen vorgelegt worden. Ihren Ergebnissen kann gefolgt werden. Es kann allerdings nicht nachvollzogen werden, warum der Ausschluss nächtlicher LKW-Anlieferungen nicht schon bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzug erhält.</p> <p><b><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></b> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" der Gemeinde Bohmte keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass nächtliche Anlieferungen aus schalltechnischen Gründen unzulässig sind. Solche nächtlichen Anlieferungen waren jedoch ohnehin nicht vorgesehen. Das Gutachten weist außerdem darauf hin, dass die hierfür erforderlichen Beschränkungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen festzulegen sind. Aus Sicht der Gemeinde Bohmte besteht daher kein städtebaulicher Festsetzungsbedarf. Zudem ist eine geeignete Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Anlieferzeiten im Bebauungsplan nicht ersichtlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p><b>32 Landkreis Osnabrück vom 26.02.2026</b></p> <p>Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zur B-Plan-Änderung hingewiesen.</p> <p><b><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></b> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 8. Änderung des BBP Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz sind in der Entwurfsbegründung vom 13.11.2025 nicht enthalten.</p> <p><b><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></b> Auch Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen gegen die 8. Änderung des B-Planes Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ keine Bedenken. Die in der Stellungnahme der und zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegebene Hinweise und Anregungen wurden ausreichend berücksichtigt. Der vorgelegte Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Stellungnahme wurden schlüssig und wurden in ausreichender Tiefe bearbeitet. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich einzuhalten.</p> <p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Abfallwirtschaft, der Wirtschaftsförderung sowie der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis auf nicht zu erwartende unzulässige Geruchsmissionen wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<b>Stellungnahme gem. §4(1) BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>32 Landkreis Osnabrück vom 26.02.2026</b>	
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.	Kenntnisnahme

**Private Stellungnahme gem. §3(1) BauGB**

**Abwägungsvorschlag**

**Beteiligung der Öffentlichkeit – Private Stellungnahmen:**

Private Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren sind von Seiten der Öffentlichkeit nicht abgegeben worden.