LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 36. Änderung

Entwurfsbegründung

gem. § 4a Abs. 3 BauGB

(Änderungen und Ergänzungen nach Veröffentlichung in rot)

Proj. Nr: 224300
Datum: 26.08.2026

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 3
3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung 4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 5
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 5
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne 5
4 Bestandssituation....5
5 Städtebauliches Konzept....6
6 Änderungsinhalte der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 7
7 Erschließung 7
7.1 Verkehrliche Erschließung.... 7
7.2 Technische Erschließung 8
8 Immissionsschutz....10
9 Belange des Umweltschutzes 12
9.1 Umweltprüfung....12
9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 12
9.3 Besonderer Artenschutz....12
9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange....12
10 Klimaschutz / Klimaanpassung 13
11 Abschließende Erläuterungen 13
11.1 Altlasten 13
11.2 Denkmalschutz....14
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....15

ANLAGEN:

- Umweltbericht (IPW, Februar 2026)
- Artenschutzbeitrag (IPW, Februar 2026)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, Februar 2026)
- Verkehrsuntersuchung (IPW, Februar 2026)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, März 2026)
- Straßenvorplanung (IPW, Februar 2026)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (CIMA, 29.11.2023)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (CIMA, 21.08.2026)
- Immissionsschutzgutachten Geruch (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Februar 2026)

Bearbeitung:

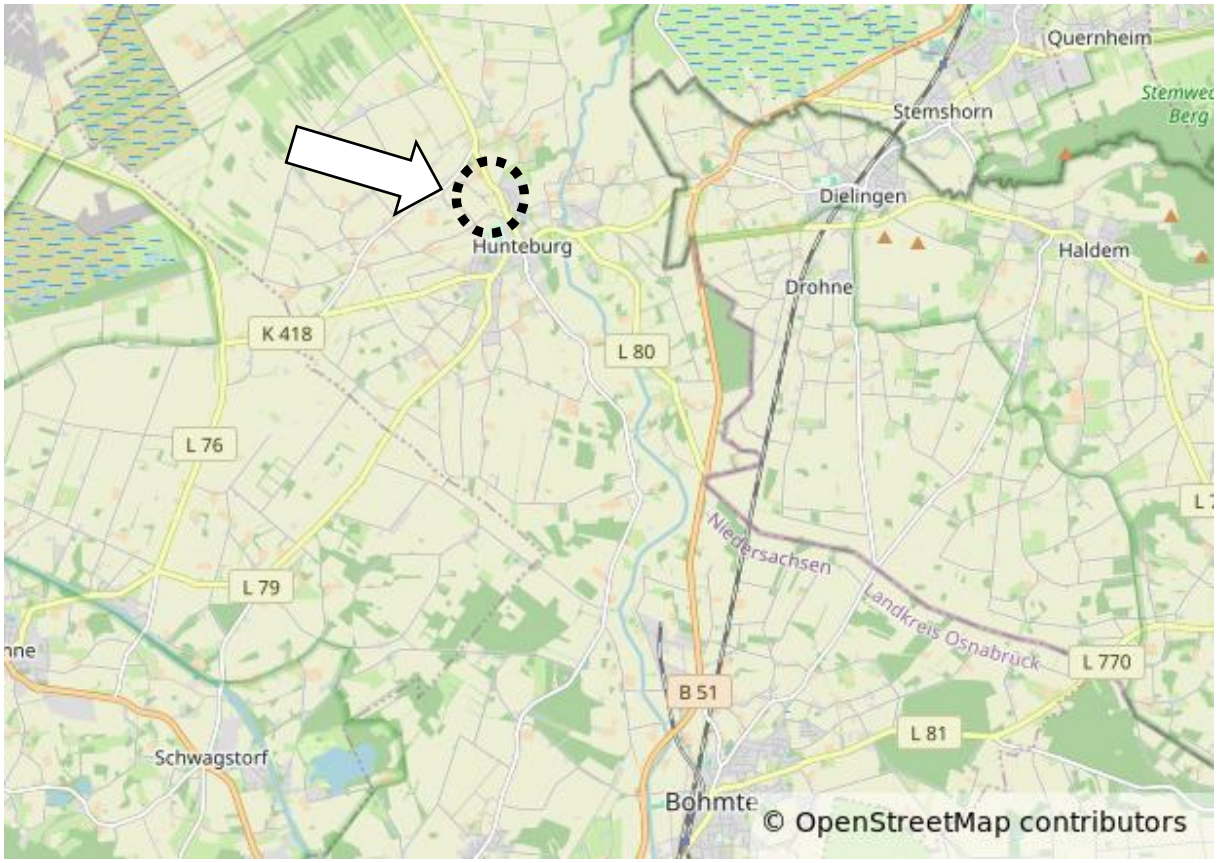
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 26.08.2026
Proj. Nr. 224300

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 in der Ortschaft Hunteburg, am nördlichen Ortsausgang, westlich der L 80 „Dammer Straße“. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,07 ha und stellt eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.



Übersichtsplan *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Es bestehen konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet. Für den Lebensmittelmarkt inkl. Bäckereiverkaufsstelle ist eine Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.500 m² vorgesehen. Nördlich angrenzend an den Markt soll ein Wohngebiet entstehen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, sodass dieser nur für die Bereiche des geplanten Lebensmittelmarktes anzupassen ist. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Entwicklung zu schaffen, ist eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am …… beschlossen, die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ 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 am 28.10.2026. Bei dieser wurden seitens der Öffentlichkeit insbesondere Anregungen/Bedenken zu den Themen Verkehr, Erschließung, Lärm sowie Sauberkeit/Müll vorgetragen. 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 Änderung der Flächennutzungsplans wurden die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Zeit vom …… bis zum …… veröffentlicht. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die vorgebrachten Hinweise führten überwiegend zu redaktionellen Ergänzungen oder Konkretisierungen der Planunterlagen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere von privater Seite umfangreiche und kritische Stellungnahmen abgegeben. Diese betreffen vor allem die Standortwahl, mögliche Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen, die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben sowie die Tragfähigkeit des Verträglichkeitsgutachtens. Zusätzlich wurden soziale Belange vorgetragen. Dabei wurde insbesondere auf die Bedeutung des bestehenden Hunte Frische Marktes für die dort vorhandenen Arbeits- und Teilhabestrukturen hingewiesen. Die Gemeinde Bohmte hat diese Belange sorgfältig geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie erkennt an, dass der bestehende Markt für die dort beschäftigten Personen und für die örtliche soziale Infrastruktur eine besondere Bedeutung haben kann.

Die vorgetragenen sozialen und wirtschaftlichen Belange sprechen aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht gegen die Fortführung der Planung. Die Planung verfolgt eigenständige städtebauliche Ziele. Dazu zählen insbesondere die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung im Ortsteil Hunteburg und die geordnete Entwicklung des Standortes. Die ergänzte gutachterliche Prüfung zeigt, dass Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe möglich sind. Es wird jedoch nicht erwartet, dass hierdurch die Nahversorgung in Hunteburg oder bestehende Versorgungsstrukturen städtebaulich erheblich beeinträchtigt werden. In der Gesamtabwägung misst die Gemeinde den Zielen der Planung daher ein höheres Gewicht bei. An der Planung soll deshalb festgehalten werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde insbesondere die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes überprüft und im Hinblick auf die inzwischen verbindlichen Vorgaben des RROP 2025 ergänzt. Dadurch haben sich auch einzelne Ergänzungen in der Begründung ergeben. Aus diesem Grund wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung durchgeführt. Die erneute Beteiligung erfolgt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Beschränkung des beteiligten Personenkreises erfolgt nicht. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planunterlagen (in roter Schriftfarbe hervorgehoben) beschränkt. Dies betrifft insbesondere die aktualisierte Auswirkungsanalyse sowie die hierauf bezogenen Ergänzungen der Begründung.

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2025) 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 2025, 2.2, Ziffer 03, S. 10).

Hunteburg wird im RROP als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ ausgewiesen, wodurch die Zulässigkeit neuer Einzelhandelsgroßprojekte gezielt gesteuert werden soll. Die hier angestrebte Einzelhandelsentwicklung entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet selbst wird im RROP nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Somit stehen der Planung keine (grundsätzlichen) regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Einwendungen wurde die raumordnerische Einordnung des Vorhabens nochmals überprüft. Grundlage hierfür ist die aktualisierte Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Dabei wurden insbesondere die Vorgaben des inzwischen verbindlichen RROP 2025, die Funktion Hunteburgs als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sowie die Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen erneut betrachtet. Im Ergebnis wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

4 Bestandssituation

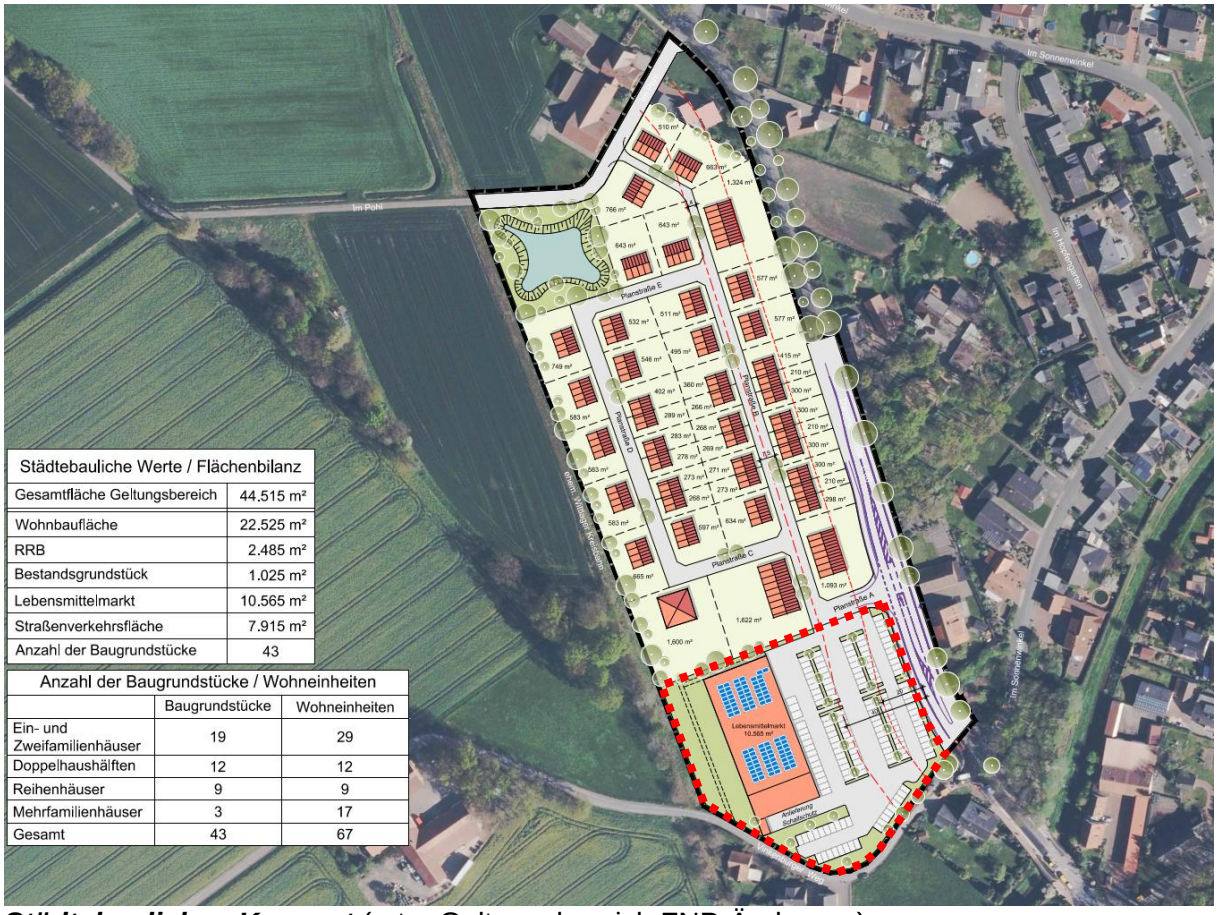
Das Plangebiet umfasst eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahntrasse und zu den übrigen Seiten überwiegend durch (Wohn-) Bebauung bzw. Landes- oder Gemeindestraßen sowie landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Insbesondere entlang der Landesstraße ist ein prägender Gehölzbestand in Form einer Allee vorhanden.

5 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 127 wurden mehrere Bebauungs- und Erschließungskonzepte entwickelt. Insbesondere wurde untersucht, inwiefern eine Erschließung am sinnvollsten sichergestellt werden kann. Auf den ersten Blick kommt eine Anbindung sowohl über die nördlich und südlich angrenzenden Gemeindestraßen „Vinkenburger Weg“ und „Im Pohl“ als auch über die östlich verlaufende Landesstraße 80 „Dammer Straße“ in Frage. Bei näherer Betrachtung sind die Gemeindestraßen jedoch aufgrund ihrer geringen Breite, der bestehenden Randbebauung sowie der fehlenden Leistungsfähigkeit für das zusätzliche Verkehrsaufkommen weniger geeignet. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht stellt daher eine direkte Anbindung an die Landesstraße die sinnvollste Lösung dar. Hier können die verkehrlichen Anforderungen an die Erschließung sowohl des geplanten Wohngebietes im Norden als auch des vorgesehenen Lebensmittelmarktes im Süden des Plangebiets angemessen aufgenommen werden. Zugleich wird durch diese Lösung eine geordnete, sichere und leistungsfähige Erschließung gewährleistet, ohne die angrenzenden Gemeindestraßen über Gebühr zu belasten und unnötig weite Erschließungswege zu vermeiden. Für die Errichtung der zentralen Zufahrt sind sowohl der OD-Stein als auch die bestehende Ortstafel nördlich der Zufahrt von der Landesstraße zu versetzen. Ein entsprechendes Verfahren beim Landkreis Osnabrück ist bereits eingeleitet und wird seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osnabrück - unterstützt. Zusätzlich wurden für diesen Bereich nach Rücksprache mit dem Straßenbaulasttäger die Flächenbedarfe für eine mögliche Linksabbiegespur ermittelt und berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist diese aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich, jedoch soll durch die entsprechende Sicherung der dafür benötigten Flächen eine spätere Herrichtung einer Linksabbiegespur offen gehalten werden. Die innere Erschließung des Wohngebiets soll über eine Ringerschließung erfolgen. Deutlich untergeordnet ist ggf. eine Anbindung an die Straße „Im Pohl“ im Norden vorgesehen.

Im Bereich des Wohngebiets sind im südlichen und östlichen Teil zur Landesstraße verdichtete Wohnformen (u.a. Mehrfamilien- und Reihenhäusern) vorgesehen. Hiermit soll einerseits möglichst sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden und darüber hinaus eine Abschirmung des Verkehrslärms für die rückwärtigen Wohngebäude erreicht werden. Der übrige Teil des Plangebiets soll durch, wie in der näheren Umgebung vorherrschendend, in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Der Lebensmittelmarkt im südlichen Bereich des Plangebiets soll länglich entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgerichtet werden, um eine angemessene Präsentationsmöglichkeit zur Landesstraße zu erhalten und ausreichend große Stellplatzflächen für die Kunden bereithalten zu können. Die Flächen des Lebensmittelmarktes stellen den Geltungsbereich der hier anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans dar.



Städtebauliche Werte / Flächenbilanz	
Gesamtfläche Geltungsbereich	44.515 m²
Wohnbaufläche	22.525 m²
RRB	2.485 m²
Bestandsgrundstück	1.025 m²
Lebensmittelmarkt	10.565 m²
Straßenverkehrsfläche	7.915 m²
Anzahl der Baugrundstücke	43

Anzahl der Baugrundstücke / Wohneinheiten		
	Baugrundstücke	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	19	29
Doppelhaushälften	12	12
Reihenhäuser	9	9
Mehrfamilienhäuser	3	17
Gesamt	43	67

Städtebauliches Konzept (rot = Geltungsbereich FNP-Änderung)

6 Änderungsinhalte der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des vorstehend dargestellten Städtebaulichen Konzepts. Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

An das Plangebiet grenzen die Gemeindestraßen „Vinkenburger Weg“ und „Im Pohl“ sowie die L 80 „Dammer Straße“ an. Die zukünftige Erschließung des Gebiets soll vorrangig über die L 80 „Dammer Straße“ erfolgen. Hierfür ist eine zentrale Zufahrt mittig im Plangebiet vorgesehen, worüber der Verkehr in Richtung Norden zum Wohngebiet und Richtung Süden zum Lebensmittelmarkt gleichmäßig aufgeteilt werden soll. Die geplante Zufahrt befindet sich derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt sowie nördlich der Ortstafel. Bezüglich der Erschließungssituation hat ein Gespräch mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) - Geschäftsbereich Osnabrück - stattgefunden mit dem Ergebnis, dass sowohl die Ortsdurchfahrt als auch die Ortstafel unmittelbar nördlich der geplanten Zufahrt verlegt werden sollen. Ein entsprechender Antrag diesbezüglich wird beim Landkreis gestellt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Verträglichkeit des Planvorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (s. Anlage). Demnach ist eine Umsetzung aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich. *„Alle untersuchten Knotenpunkte sind unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch den Edeka-Markt und die Wohnbebauung leistungsfähig, sodass keine Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich sind. An dem zukünftigen Knotenpunkt Dammer Straße / Planstraße hängt die bauliche Ausführung von der zukünftigen Lage ab. Sofern die Außerortslage beibehalten wird, wäre eine Linksabbiegespur des Typs LA3 zu berücksichtigen. Sofern es zu einer Verlegung der Ortstafel kommt und der Knotenpunkt somit innerorts liegt, könnte auf Basis der durchgeführten Prüfung gem. RASt 06 auf die Errichtung einer Linksabbiegepur verzichtet werden.“*

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung wäre aus verkehrsplanerischer Sicht somit kein Linksabbiegestreifen erforderlich. Da jedoch seitens des Straßenbaulastträgers die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung gefordert wurde, wird der Flächenbedarf für die potenzielle Linksabbiegespur im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

7.2 Technische Erschließung

Gas-, Wasser, Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen möglich. Im Plangebiet ist eine Transformatorenstation mit einer Größe von mind. 30 m² (unter Berücksichtigung erforderlicher Fluchtwege an allen Zugangsbereichen) zu errichten. Die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte muss von einem öffentlichen Weg aus gesichert sein. Die ausgewiesene Fläche sollte sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Andernfalls ist die Transformatorenstation durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich zu sichern. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen, usw.) in diesem Baugebiet, ist die Westnetz GmbH zu beteiligen, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich des Verfahrensgebiets an die zentrale Wasserversorgung ist möglich. Das Leitungsnetz muss entsprechend erweitert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll über die geplanten Regenwasserkanäle zum nordwestlich im Wohngebiet angeordneten Regenrückhaltebecken geleitet und von dort aus gedrosselt in den nordwestlich gelegenen Vorfluter abgeleitet werden. Aufgrund des angetroffenen Bodens ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nur mit einer erhöhten Entleerungszeit möglich. Grundsätzlich ist jedoch eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen oder in Grünflächen möglich. Aufgrund der langen Fließwege zum Regenrückhaltebecken und eines kaum vorhandenen Geländegefälles, sind Geländeaufhöhungen mit entsprechenden Profilierungen (Ausbildung von Hoch- und Tiefpunkten) notwendig, damit die Rohrleitungen eine ausreichende Überdeckung erhalten.

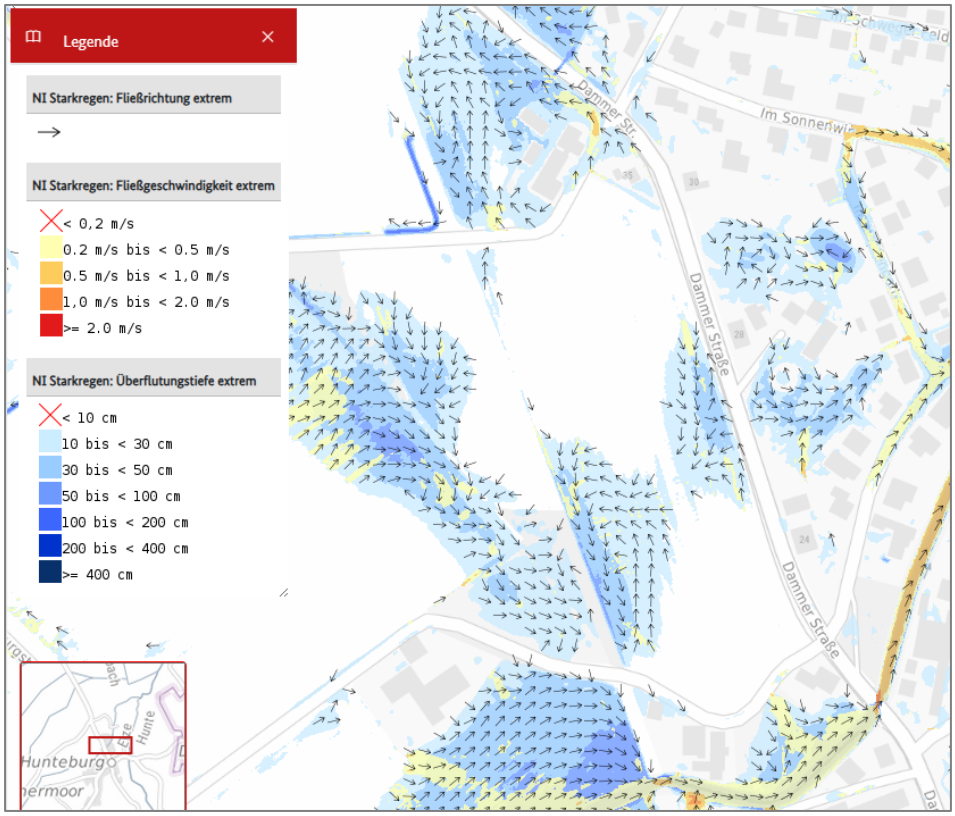
Schmutzwasserbeseitigung

Die auf der geplanten Fläche des Lebensmittelmarktes anfallenden Schmutzwassermengen werden an den geplanten Schmutzwasserkanal auf dem Parkplatz angeschlossen. Die geringen Schmutzwassermengen können im öffentlichen Schmutzwasserkanal noch mit aufgenommen werden.

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.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien. Die hier dargestellten Daten enthalten maximale Überflutungstiefen für ein extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h).



Extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) © Geoportal.de

Die Karte zeigt in Teilen des Plangebiets Überflutungen mit Überflutungshöhen von 10 cm bis 50 cm. Das Gelände im Plagebiet ist hier entsprechend aufzuhöhen. Grundsätzlich ist das Gelände im gesamten Plangebiet durch Geländeaufhöhungen so zu modellieren und das Straßengefälle so zu planen, dass ein oberflächiger Abfluss in Richtung geplantes Regenrückhaltebecken bzw. aus dem Plangebiet heraus erfolgen kann.

Grundsätzlich sind die Gebäude über dem Straßenniveau zu errichten und die Grundstücksentwässerungen an die geplante Regenwasserkanalisation anzuschließen. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen.

Gemäß DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ ist der Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800 m² befestigter Fläche mit dem mindestens 30-jährlichen Regenereignis 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, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll vorwiegend über die vorhandenen (und ins Plangebiet neu zu verlegenden) Wasserleitungen erfolgen. Als unabhängige Löschwasserquelle soll die südlich des Plangebiets verlaufende Elze herangezogen werden. Konkrete Maßnahmen sind im Weiteren im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird insbesondere von der L 80 „Dammer Straße“ beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet gegenüber den Baulastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung zum Verkehrslärm wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans keine Überschreitungen des Orientierungswertes im Tageszeitraum vorliegen. Somit sind innerhalb der Sonderbauflächen keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen des durch die Planung verursachten Mehrverkehrs untersucht. Demnach ergibt sich auf den untersuchten Straßen maximal ein Mehrverkehr von ca. 29,5% (Dammer Straße, südlich Vinkenburger Weg). Damit kommt es auf den öffentlichen Straßen zu keiner Erhöhung der Verkehrsstärken von mehr als 62 % und es sind organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehrsströmen nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - an den ungünstigsten Punkten auf Südfassaden in der ersten Bauzeile des geplanten Wohngebiets überschritten. Aus diesem Grund wird sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Festsetzungen erforderlich. Demnach sind in Aufenthaltsräume im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 16 m zu einem Parkplatz im SO-Gebiet an Südfassaden von Wohngebäuden nicht öffenbaren Fenster vorzusehen.

Darüber hinaus sind Auflagen für die Baugenehmigung des Lebensmittelmarktes erforderlich. Diese betreffen insbesondere Anlieferungs- und Öffnungszeiten, Verwendung lärmarmer Einkaufswagen sowie Auflagen zur Verwendung lärmrelevanter technischer Anlagen (Wärmepumpe, Verflüssiger). Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Zugrundelegung des unterstellten Betriebsablaufes am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich einige landwirtschaftlicher Betriebe sowie Biogasanlagen, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Aus diesem Grund wurden die im Plangebiet auftretenden Geruchsimmissionsbelastungen im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens auf Grundlage der TA Luft beurteilt (s. Anlage).

Mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen wurde ermittelt, welche geruchsemittierenden Anlagen eine relevante Gesamtzusatzbelastung (= faktorengewichtete Geruchsstundenhäufigkeit > 2 % der Jahresstunden) in dem Plangebiet verursachen. Letztlich wurde ein Betrieb identifiziert, von dem eine derartige Geruchsimmission ausgeht. Die von dieser Anlage ausgehende, und mit der Gesamtbelastung gleichzusetzende Geruchsstundenhäufigkeit liegt im Bereich des Plangebietes im Bereich von 2 bis 6 % der Jahresstunden. Damit werden die nach TA Luft geltenden und in diesem Fall heranzuziehenden Immissions(grenz)werte für allgemeine Wohngebiete (WA) von bis zu 10 Prozent sowie für Gewerbegebiete (GE) von 15 Prozent eingehalten. Vor diesem Hintergrund stehen Belange des Geruchsimmissionsschutzes der angestrebten Bauleitplanung aus fachgutachtlicher Sicht nicht entgegen.

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind. Darüber hinaus bedingt das geplante Wohn- und Sondergebiet eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ ermittelte Defizit von 9.382 Werteinheiten durch einen Nachweis von Werteinheiten aus dem Kompensationspool „Hunte-Renaturierung zwischen Bohmte und Hunteburg und Nebengewässer“ vollständig kompensiert wird.

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 11.512 Werteinheiten. Durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kann ein Flächenwert von 2.130 Werteinheiten erzielt werden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 9.382 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 kann über Maßnahmen im Zuge der Dümmersanierung erfolgen.

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 für Brutvögel und Fledermäuse unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung, Baumkontrollen, ggf. Anbringen von Fledermauskästen) vermieden werden kann.

9.4 Gesamtabwägung 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.

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen kann hier nicht vermieden werden. Ziel der Gemeinde Bohmte ist es aber, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlangen und Grundstücken
- Vorgaben zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei Zufahrten und Stellplätzen
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Dezember 2024) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet an der L 80 „Dammer Straße“ 24 (KRIS-Nr. 74079130056) und dem „Vinkenburger Weg“ 1 (KRIS-Nr. 74079130112) sind zwei 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

Das von archäologischen Fundstellen umgebene Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

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.

Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639

Zur Minimierung von Bodeneingriffen und Bodenschadverdichtung im Bereich zukünftig geplanter Gärten sowie zur Sicherung eines schonenden Ressourcenumgangs und zur Klärung geeigneter Entsorgungsweges wird empfohlen, im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 aufzustellen und die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung überwachen zu lassen. Das Bodenschutzkonzept sollte zudem ein Bodenmanagementkonzept beinhalten.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 26.08.2026
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom …….. bis einschließlich ……. erneut veröffentlicht.

Bohmte, den

.....
Bürgermeister