



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

per e-mail

Bearbeitet von Sonja Möhring

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
FD5/610-21-36 + 610-22-127 B/Gä,
23.09.2025

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2025.09.00292

Durchwahl
0511-643 3660

Hannover
23.10.2025

E-Mail:
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

36. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Baugrund

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.

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.

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. - ID- Nummer:
DE 811289769

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise

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).

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.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Sonja Möhring

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

**Die Landrätin
Fachdienst 6
Planen und Bauen
Planung**

Gemeinde Bohmte
Fachdienst 5 - Allgemeine und technische Bauverwaltung
Bremer Str. 4
49163 Bohmte

Datum: 23.10.2025
Termine nur nach Vereinbarung

Auskunft erteilt: Herr Tubée

Durchwahl:

Tel. (0541) 501- 4062

Fax: (0541) 501- 6 4062

E-Mail: TubeeP@lkos.de

Kontakt-Center: (0541) 501-1150

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

FD 6-80-06140-25

**Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte
hier: Aufstellung des BPlanes Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord"
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung:

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird der Planbereich nicht von zeichnerischen Festsetzungen berührt. Da im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung eine Konformität mit den Zielen der Raumordnung aber auf Basis des in Aufstellung befindlichem RROPs erfolgte, nicht auf Grundlage der Teilfortschreibung Einzelhandel 2013, ist eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes nur auf Basis des neuen, dann rechtskräftigen RROPs zulässig.

Aus Sicht des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bohmte unter Zugrundelegung des dritten Entwurfs des in Aufstellung befindlichem RROP Bedenken. Im dritten Entwurf des RROP wird das Plangebiet nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Auch wird Hunteburg als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ festgesetzt. Eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit zukünftig insgesamt 1.500 m² entspricht der positiven raumordnerischen Beurteilung vom 25.01.2024. Die im Entwurf unter der planungsrechtlichen Festsetzung 1.1 aufgeführte max. Verkaufsfläche von 1.550 m² und einem zusätzlichen Bäcker entsprechen nicht der damaligen, zur Beurteilung beantragten Verkaufsflächengröße.

Eine Einhaltung der Ziele der Raumordnung ist daher für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen nicht geklärt. Auch widerspricht eine Verkaufsfläche von 1.550 m² den Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 7.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Scopingunterlage u.a. Plaggenschböden) weise ich auf den Grundsatz Abschnitt 3.1.1 Ziffer 05 des in Aufstellung befindlichen RROP hin. Hiernach sollen kulturhistorisch bedeutsame sowie schutzwürdige Böden so erhalten und gepflegt werden, dass historische Landnutzungsformen dauerhaft erhalten bleiben. Insbesondere soll auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggengesche unter kulturhistorischen und archäologischem Aspekt hingewirkt werden.

Die angedachte Regelung zum Verbot von Schottergärten wird begrüßt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der überwiegende nördliche Planbereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt. Die Gemeinde entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Für den südlichen Teil erfolgt im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwandlung der Wohnbau- zur Sonderbaufläche, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes schafft.

Auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaft (Vermeidungsgrundsatz) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die BauGB-Novelle 2013 betont zudem noch einmal ausdrücklich den Vorrang der Innenentwicklung. Land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt es zu schützen. Wenn sie doch in Anspruch genommen werden sollen, muss zunächst geprüft werden ob es alternativ Innenentwicklungsflächen gibt, die für die entsprechende Planung zur Verfügung stehen.

Die auf Seite 15 der Scoping-Unterlage angekündigte Auseinandersetzung mit dem Thema Gewerbelärm wird ausdrücklich begrüßt. Zur Veröffentlichung wird eine gutachterliche Untersuchung der Schallimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes erwartet.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord" der Gemeinde Bohmte keine Bedenken. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich Planaufstellung und -änderung folgende Bedenken:

Das von archäologischen Fundstellen umgebene Plangebiet ist flächig mit Plaggengeschen (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.

Ich weise darauf hin, 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).

Auf die darüber hinaus zu beachtende gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes ist für die Aufstellung des BBP Nr.127 (par. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes) in der Gemeinde Bohmte ein Immissionschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen gem. TA Luft (2021) erforderlich.

Im Umfeld von 600 m um das Plangebiet sind Tierhaltungen vorhanden. Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die zulässigen Immissionswerte gem. TA Luft (2021) eingehalten werden.

Untere Wasserbehörde:

Stellungnahme „Entwässerung u. Abwasser“

Für eine abschließende Stellungnahme fehlen die wasserwirtschaftliche Vorplanung und der Versickerungsnachweis. Vorrangig ist eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit vor Ort anhand eines Bodengutachtens erforderlich. Sofern eine Versickerung möglich ist, wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA-A 138-1 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist mind. das 10-jährliche Ereignis).

Sofern nachweislich keine Versickerung vor Ort möglich ist, so wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA-A 117 i.V.m. A 102-2 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer möglichst zentralen Rückhalteanlage ist mind. das 10-jährliche Ereignis).

Des Weiteren ist ein Nachweis der Notentlastung der jeweiligen vorgesehenen Entwässerungseinrichtung (Grundlage ist das Bemessungsereignis) zu führen. Der Nachweis über den Schutz der unterhalb liegenden Flächen im Falle der Notentlastung (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100) ist zu berücksichtigen.

Für die Abwasserentsorgung fehlt noch die gesamte Stellungnahme unter Pkt. 9.2 mit dem Nachweis, dass die Abwasserentsorgung über die Kläranlage Hunteburg ausreichend dimensioniert ist.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde:

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, sobald der vollständige Umweltbericht einschließlich des Artenschutzbeitrags vorliegt.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) lassen sich zum derzeitigen Planungsstand bereits folgende Einschätzungen treffen:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Ortskern an und wird im Westen durch die Bahntrasse sowie im Übrigen überwiegend durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Aus naturschutzfachlicher und ökologischer Perspektive befindet sich das Gebiet in einem bereits vorbelasteten und insgesamt als eher unkritisch einzustufenden Bereich. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die vorgesehene Bauleitplanung eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen vorsieht. Damit verbunden ist ein hoher Neuversiegelungsgrad, der in deutlichem Spannungsverhältnis zu den Zielen des Flächensparens, des Bodenschutzes sowie der Erhaltung von Bodenfunktionen und Lebensräumen steht. Die vorgesehene Inanspruchnahme von Freiflächen widerspricht den Zielen der landesweiten Vereinbarung „Niedersächsischer Weg“, die u. a. eine Reduzierung des täglichen Flächenverbrauchs auf unter 3 ha bis 2030 vorsieht. Kommunen tragen hier im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Verantwortung. Vor einer Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich sind sämtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. Nachverdichtung, Umnutzung vorhandener Gebäude oder Revitalisierung versiegelter Flächen) konsequent zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet

befindet sich überwiegend auf intensiv genutztem Ackerland. Nach dem Landschaftsrahmenplan (2023) handelt es sich dabei größtenteils um Plaggenesch-Standorte bzw. um Böden mit kulturhistorischer Bedeutung, die eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen. Dieser Aspekt ist bei der Ermittlung der Eingriffe sowie bei der Ausgleichsplanung zu berücksichtigen. In den Scoping-Unterlagen ist daher bereits vorgesehen, die Wertigkeit der betroffenen Ackerflächen mit $1,2 \text{ WE/m}^2$ statt $1,0 \text{ WE/m}^2$ anzusetzen. Diese Vorgehensweise wird aus Sicht der UNB ausdrücklich begrüßt.

Weitere Hinweise und Anregungen:

1) Das geplante Regenrückhaltebecken (R) sollte möglichst naturnah ausgestaltet

werden. Dabei können eine diverse Ufergestaltung sowie unterschiedliche Wassertiefen vorgesehen werden, die eine natürliche Entwicklung von Röhricht- und Ufervegetation ermöglicht. Der Einsatz standortgerechter, heimischer Pflanzenarten kann die ökologische Wertigkeit erhöhen und gleichzeitig zur Förderung von Artenvielfalt z.B. für Amphibien, Insekten und wassergebundene Vogelarten beitragen.

2) Zudem sollte nach Möglichkeit eine naturnahe Gestaltung der gewerblichen Freiflächen (SO) und sowie der privaten Grundstücke und Hausgärten (WA) gefördert und durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan unterlegt werden:

a) Zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur Minderung mikroklimatischer Belastungen wird – wo immer technisch möglich – die Umsetzung boden- oder wandgebundener Fassadenbegrünungen empfohlen. Diese tragen nicht nur zur optischen Aufwertung bei, sondern bieten auch wertvollen Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

b) Grundsätzlich bieten Dächer von geplanten Gebäuden gute Möglichkeiten einer Dachbegrünung (ggf. auch in Kombination mit Photovoltaiknutzung). Durch eine adäquate Dachbegrünung lassen sich viele positive Effekte generieren. Dazu zählen eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, eine Verbesserung des Wasserhaushalts, vor allem im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen, sowie Kühleffekte fürs Gebäude.

c) Es wird grundsätzlich eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung empfohlen. Künstliche Beleuchtung kann sich nachteilig auf nachtaktive Tierarten auswirken, insbesondere durch die Anziehung und Schädigung von Insekten sowie durch die Störung lichtempfindlicher Fledermausarten. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollte die Beleuchtung auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Es sollten ausschließlich Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil verwendet werden. Die Lichtquellen sind so auszurichten, dass ausschließlich die notwendigen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen beleuchtet werden. Zudem sollte der für Fledermäuse kritische Beleuchtungswert von $0,5 \text{ Lux}$ nicht überschritten werden. Empfohlen werden warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2500 Kelvin . Durch diese Maßnahmen können gleichzeitig die Lichtimmissionen sowie der Energieverbrauch gesenkt werden.

d) Für die Einsaat und Gestaltung der öffentlichen bzw. gewerblichen Grünflächen wird empfohlen, wo immer möglich standortgerechtes Regio-Saatgut (z. B. „Osnabrücker Mischung“, Saaten-Zeller, Rieger Hoffmann o.ä.) einzubringen. Eine extensive Pflege unterstützt die Entwicklung artenreicher, insektenfreundlicher Bereiche.

e) Für die Gestaltung öffentlicher/gewerblicher Beete, Rabatten oder sonstiger bepflanzter Flächen wird empfohlen, ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze sowie (größtenteils ebenfalls heimische) nektar- und pollenreiche Stauden zu verwenden. Die Einbindung von Strukturelementen wie Totholz, Sandlinsen, Bruchsteinen oder Nisthilfen trägt zusätzlich zur Förderung der Biodiversität bei und ermöglicht eine pflegeextensive, naturnahe Gestaltung.

f) Auch für die Hausgärten sollten nach Möglichkeit bestimmte Regelungen im Hinblick auf eine naturnahe und ökologische Gestaltung unter möglichst großer Verwendung heimischer Pflanzen gelten. Auf invasive Neophyten wie z. B. Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) sollte grundsätzlich verzichtet werden.

g) Der Versiegelungsgrad sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Privaten Stellplätze und Zufahrten sowie Parkflächen im gewerblichen Bereich sollten nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke angelegt werden. Schottergärten sollten grundsätzlich durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.

h) Die Anbringung von Nistkästen für Vögel sowie Fledermauskästen an geeigneten Strukturen auf öffentlichen/gewerblichen Grünflächen und in Hausgärten kann ebenfalls zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets beitragen.

i) Sollten Einzäunungen innerhalb des Plangebietes erforderlich sein, wird empfohlen, deren Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Dies kann z. B. durch einen bodennahen Abstand von ca. 10 bis 15 cm oder durch gezielt eingebaute Schlupflöcher erfolgen. Dadurch bleibt die Durchwanderbarkeit des Geländes für Igel, Amphibien und andere Kleinsäuger erhalten, deren Lebensräume mehrere Hektar umfassen können.

Für weitergehende naturschutzfachliche Fragen oder Abstimmungen steht die UNB gerne zur Verfügung.

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Plangebiet ist in den Suchräumen schutzwürdiger Böden des Nibis-Kartenservers des LBEG als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) verzeichnet. Es handelt sich gemäß Umweltkarten um Mittleren Plaggenesch unterlagert von Podsol. Das Ziel 14 des Niedersächsischen Weges strebt an, bis 2030 die Flächen-Neuversiegelung auf weniger als 3 ha/Tag zu begrenzen und bis spätestens zum Jahr 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Ausgehend vom Niedersächsischen Weg wurden diese Ziele auch in das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) aufgenommen. Außerdem gibt die niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie vor, dass die Neuinanspruchnahme von Flächen bis 2030 auf weniger als 4 ha/Tag zu reduzieren ist. Die beantragte Maßnahme steht somit im Konflikt zu den genannten Zielsetzungen. Durch die Bauleitplanung soll eine Bebauung auf zuvor landwirtschaftlich genutzter Fläche ermöglicht werden, damit geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Zugleich wird durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie diversen Erschließungsmaßnahmen erhebliche Bodenbewegungen durch einen Bodenabtrag und eine Entsorgung von Überschussböden erforderlich sein. Die Entsorgung von Bodenmaterial kann zu erheblichen Kostenaufwendungen führen, zugleich ist mit der Ressource Boden schonend umzugehen und nachhaltige Verwertungsmöglichkeiten zu suchen.

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 dem DIN 19639 aufzustellen und die Erschließungsarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung überwachen zu lassen. Das Bodenschutzkonzept sollte zudem ein Bodenmanagementkonzept beinhalten.

Im Vorfeld sind zudem Bodenuntersuchungen zur Klärung des Untergrundaufbaus und zur qualitativen Eignung für anschließende Entsorgungswege durchgeführt werden. Hierbei sei zu erwähnen, dass im Bereich von grundwasserbeeinflussten Böden lokal kleinräumige organische Ablagerungen (Torfe, Mudden) vorliegen können, die bei Sulfatbeeinträchtigung zu erheblichen Entsorgungsproblemen führen können.

Brandschutz:

Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

(A)

Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Daher muss die Anbindung an die Straße „Im Pohl“ zusätzlich zu der Haupteerschließung von der „Dammer Straße“ aus, jederzeit für die Feuerwehr befahrbar sein, um eine einseitige Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes zu verhindern.

(B)

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ($m^3/2 h$) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen.

Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Lässt sich die notwendige Löschwasserversorgung nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, so sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Diese könnten sein:

1. Löschwasserteiche (DIN 14210)
2. Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
3. unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)
4. Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen

(C)

Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Die in den o. g. Planungsunterlagen genannte unabhängige Löschwasserquelle „Elze“ kann nach Rücksprache mit dem Gemeinde- und Ortsbrandmeister zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung für dieses Gebiet herangezogen werden.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Wirtschaftsförderung sowie der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
gez. Tubée

Gemeinde Bohmte
Allg. und techn. Bauverwaltung
Frau Breford
Bremer Str. 4
49163 Bohmte

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
FD5/610-21-36 + 610-22-127 B/Gä	2021001Ki./My	Herr Kirchhoff	-122	Karl.Kirchhoff@lwk-niedersachsen.de	17.10.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte - 36. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: landwirtschaftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Breford,

die Gemeinde Bohmte plant die Ausweisung von Wohnbauflächen („Allgemeines Wohngebiet“) sowie eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ am nördlichen Ortsausgang von Hunteburg. Der überplante Bereich zur Größe von etwa 4,16 ha unterliegt derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte als Wohnbaufläche dargestellt. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (neu) für den Landkreis Osnabrück finden sich keine Festsetzungen, die dem überplanten Bereich eine aus landwirtschaftlicher Sicht gehobene Wertigkeit als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ zuweisen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und der damit verbundene Verlust an Produktionsgrundlage aus agrarstruktureller Sicht stets kritisch zu bewerten ist.

In Abständen zwischen 380 m und 1.000 m zum Planbereich befinden sich insgesamt sieben landwirtschaftliche Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf den genannten Hofstellen werden durch die hier betrachtete Planung der Gemeinde Bohmte nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.

Ein Hinweis auf in ländlichen Räumen unvermeidbare, landwirtschaftstypische Immissionen (Gerüche, Stäube, Geräusche), die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren, ist in der vorliegenden Vorentwurfsbegründung enthalten.

Sollten für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

In Anlehnung an die Bundeskompensationsverordnung sollten hierfür auch Maßnahmen zur Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums in Betracht gezogen werden (vgl. Anlage 5, Abschnitt A (2020); Maßgaben zum Ausgleich und Ersatz für das Schutzgut Boden und seine natürlichen Bodenfunktionen).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karl Kirchhoff

Breford, Anne

Von: Revermann, Markus <Markus.Revermann@nfa-ankum.niedersachsen.de>
Gesendet: Dienstag, 23. September 2025 11:40
An: Breford, Anne
Betreff: Gemeinde Bohmte - 36. Änd. FNP und BPlan Nr. 127 "Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord"
Anlagen: image001.png; 36FNP+127 Anschreiben TÖBs frühzeitige Beteiligungsverfahren.pdf

Sicherheitshinweis: Diese E-Mail kommt von einem Absender außerhalb der Gemeinde Bohmte. Klicken Sie nur auf Links oder Dateianhänge, wenn Sie den Absender für vertrauenswürdig halten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Sofern Waldfläche überplant wird, wäre der betroffene Flächenanteil gemäß NWaldLG umzuwandeln und adäquat an einer anderen Stelle zu kompensieren (s. RdErl. d. ML vom 05.11.2026). Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte möglichst vermieden werden.

Auf die Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wäre gemäß LROP zu achten.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Markus Revermann
Funktionsstelle Träger öffentlicher Belange (TÖB) / Beratungsforstamt

Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, fon +49 (0) 5462 / 8860-20, mobil +49 (0) 170 / 570 8460, mail Markus.Revermann@NFA-Ankum.Niedersachsen.de

Nds. Landesforsten | AöR mit Sitz in Braunschweig | Germany Präsident Dr. Klaus Merker | Vorsitzende des Verwaltungsrates Miriam Staudte | Bankkonto Nord / LB | IBAN DE20 2505 0000 0106 0230 62 | BIC NOLADE2HXXX | St.-Nr. 14 /201/00294 | USt-IdNr. DE 814181223

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in den Datenschutzhinweisen der Nds. Landesforsten unter: www.Landesforsten.de/Datenschutz/Datenschutzhinweise
Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, welche nicht direkt durch die NLF erhoben wurden, finden Sie hier: www.Landesforsten.de/Datenschutz/Datenschutzhinweise-Art 14

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Breford, Anne <breford@bohmte.de>

Gesendet: Dienstag, 23. September 2025 11:38

An: Amprion <leitungsauskunft@amprion.net>; Amt für regionale Landentwicklung ArL <ARL-WE-TOB@arl-niedersachsen.de>; Autobahn GmbH <fu-wef-nl-ham-strassenverwaltung@autobahn.de>; Bischöfl. Generalvikariat (Bistum Osnabrück) <liegenschaften@bistum-os.de>; Bundesagentur für Arbeit <bremen-bremerhaven.is-rim-immobilienservice@arbeitsagentur.de>; Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Bundeswehr

Gemeinde Bohmte
Bremer Straße 4

49163 Bohmte

Bearbeitet von
Anke Gerdes-Unger

E-Mail
anke.gerdes-unger@nlwkn.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Telefon 04471/	Cloppenburg
24.09.2025	C.33. 62009-TÖB - LK OS	886-171	29.09.2025
FD5/610-21-36	- Bohmte-1475/2023-		
610-22-127 B/Gä	3574/2025 / 1475/2023-		
	3575/2025		

36. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

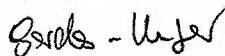
die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches drei Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Für Rückfragen hierzu steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehe ich von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

Mit freundlichen Grüßen



Anke Gerdes-Unger

Wasserverband Wittlage

Der Geschäftsführer

Gemeinde Bohmte
Bremer Straße 4

49163 Bohmte

Tel: 05472/9443-0
Fax: 05472/9443-30

Auskunft erteilt: Herr Kipp
Durchwahl: -23
Mail: kipp@uhv70.de

Sprechzeiten:
Montag - Donnerstag: 7.30 - 16.30 Uhr
Freitag: 7.30 - 12.00 Uhr

Ihr Zeichen:
FD5/610-21-36 +
610-22-127 B/Gä

Ihre Nachricht vom:
24.09.2025

Mein Zeichen (Bitte in Antwort angeben!)
320-Ki.

Datum:
21.10.2025

36. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m § 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“ habe ich geprüft.

Im Rahmen des Verfahrens nimmt der Wasserverband Wittlage Stellung wie folgt:

Wasserversorgung:

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.

Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser):

Die in der Planzeichnung des B-Plans erkennbaren vermessenen Höhenpunkte liegen sowohl im Gebiet selbst als auch an dessen Rand zwischen 41 m ü. NN und 42 m ü. NN. Damit ist das Plangebiet topografisch dadurch charakterisiert, dass es absolut eben ist. Es ist vorab zwingend eine wasserwirtschaftliche Vorplanung aufzustellen, inwieweit unter diesen Umständen Kanäle angelegt werden können, die in der Lage sind, Schmutz- und Regenwasser im Freigefälle abzuleiten. Gegebenenfalls ist dies nur mit Geländeauffüllungen möglich. In jedem Fall sollte vorab die Möglichkeit von dezentralen Versickerungen auf den Grundstücken geprüft werden und ich verweise hier auf die Angaben des Abs. 7.2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Abs. 9.2 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, jeweils Kapitel „Oberflächenentwässerung“.

Vom Ergebnis derartiger weitergehender Entwässerungsplanungen ist ggf. auch der Standort des Regenrückhaltebeckens sowie die in den planungsrechtlichen Festsetzungen angegebenen Höhen baulicher Anlagen abhängig.

Ohne eine sorgfältig ausgearbeitete wasserwirtschaftliche Vorplanung ist eine Stellungnahme des Wasserverbandes Wittlage zur Gebietsentwässerung zur Zeit nicht möglich.

Der Wasserverband Wittlage ist aber in jedem Fall an einer ergebnisorientierten Gebietsentwicklung interessiert und selbstverständlich bereit, konstruktiv an der Findung von Entwässerungslösungen mitzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dipl.-Ing. Horst Kipp
Technische Leitung