Gemeinde Spelle – Samtgemeinde Spelle
Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 111
„Südlich der Speller Straße“

BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELTBERICHT ZUR AUSWEISUNG EINES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA) IN DER GEMEINDE SPELLE - ORTSTEIL VARENRODE

1. Ausfertigung

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Spelle

Auftragnehmer: Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0591 / 90 10 81 88
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: 0541/589153 Fax: 0541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	**GRUNDLAGEN**	**1**
1.1	Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	1
1.2	Städtebauliches Umfeld	2
1.3	Planungserforderniss	3
1.4	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB	5
1.5	Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG	7
1.6	Rechtliche Grundlagen	8
2	**VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**	**9**
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	9
2.2	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	13
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland	15
3	**VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**	**18**
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle	18
3.2	62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle	19
4	**BEBAUUNGSKONZEPT**	**21**
5	**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**	**24**
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Bauweise/Baugrenzen	26
5.4	Höhenfestsetzungen	27
6	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBERGESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)**	**29**
7	**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**	**31**
8	**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER**	**33**
9	**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**34**
9.1	Verkehrliche Anbindung	34
9.2	Anbaurechtliche Beschränkungen entlang der K 308 (Speller Straße)	35
9.3	Lärmemissionen entlang der Kreisstraße 308 (Speller Straße)	36
9.4	Innere Erschließung	36

9.5	Ruhender Verkehr	37
9.6	Trinkwasserversorgung	37
9.7	Abwasserbeseitigung	38
9.8	Oberflächenentwässerung	38
9.9	Abfallentsorgung	41
9.10	Elektrizitäts- und Gasversorgung	41
9.11	Brandschutz	42
9.12	Telekommunikation	43
9.13	Altlasten	43
9.14	Kampfmittel	43
9.15	Bodenfunde	43
9.16	Bodenordnung	43
9.17	Flächenbilanz	44
9.18	Städtebauliche Kalkulation	44
10	**UMWELTBERICHT**	**44**
10.1	Einleitung	44
10.2	Aufgabenstellung	45
10.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	46
10.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	48
10.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter	50
10.5.1	Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit	51
10.5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	59
10.5.3	Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität	60
10.5.4	Schutzgut Boden	61
10.5.5	Schutzgut Fläche	63
10.5.6	Schutzgut Wasser	64
10.5.7	Schutzgüter Klima und Luft	64
10.5.8	Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz	65
10.5.9	Schutzgut Landschaft	66
10.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	67
10.5.11	Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen	67
10.5.12	Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht	67
10.5.13	Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie	68
10.5.14	Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen	68
10.5.15	Wechselwirkungen	69
10.5.16	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	69
10.6	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	71

10.6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	71
10.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	72
10.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	72
10.6.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	72
10.6.5	Stellungnahme zum Artenschutz	75
10.7	Eingriffsbetrachtung	79
10.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	81
10.9	Zusätzliche Angaben	82
10.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	82
10.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	83
10.9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	83
10.9.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83
10.10	Referenzliste der Quellen	86
11	**PLANUNTERLAGE**	**87**
12	**HINWEISE**	**87**
13	**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**	**89**
14	**VERFAHRENSABLAUF**	**89**
15	**VERFAHRENSVERMERKE**	**131**
16	**ANLAGEN**	**132**
16.1	Liste der Anlagen zur Begründung	132
16.2	Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren	139

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung **1**: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000) 1

Abbildung **2:** Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab) 14

Abbildung **3**: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab) 15

Abbildung **4**: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland 16

Abbildung **5**: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle – Ortsteil Varenrode 19

Abbildung **6**: 62. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle-Mitgliedsgemeinde Spelle – Ortsteil Varenrode 20

Abbildung **7**: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Östlich der Speller Straße - Teil III" (ohne Maßstab) 21

Abbildung **8**: Wassertechnisches Konzept: Entwässerungslageplan (ohne Maßstab) 39

Abbildung **9**: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 111 (ohne Maßstab) 57

Abbildung **10**: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (ohne Maßstab) 58

Gesamtzahl Seiten: 140

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle liegt im südöstlichen Teil der Ortslage Varenrode. (siehe Abbildung 1)

Abbildung **1**: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,75 ha umfasst südöstlich des Siedlungsrandes der Ortslage Varenrode eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind am südlichen Plangebietsrand, entlang dem hier verlaufenden Bönnegraben vorzufinden. Unmittelbar westlich grenzt das Varenroder Sportgelände mit seinen Sport- und Tennisplätzen sowie dem Vereinsheim an das geplante Baugebiet an. Direkt nordwestlich angrenzend, im Umfeld der Pohlstraße, existiert ein Wohngebiet, das sich weiter nach Nordwesten bis zur Eichenstraße fortsetzt. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 bildet der Mühlenweg, im Nordosten begrenzt die Speller Straße (K 308) das Plangebiet.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 111 ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Die Ortslage Varenrode hat sich beidseitig der Speller Straße (K 308) entwickelt. Der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung hat sich allerdings südlich der K 308 vollzogen.

Im Umfeld der Straße Am Dorfplatz, der Eichenstraße, der Teichstraße, dem Binsenweg, der Pohlstraße und dem nördlichen Teil der Bönnestraße sind in den letzten Jahrzehnten die innerörtlichen Wohngebiete in den Bebauungsplänen Nr. 41 „Varenroder Pohl", Nr. 58 „Varenroder Pohl II" und Nr. 97„Varenroder Pohl III", Nr. 72 „Westlich der Eichenstraße" und Nr. 60 „Eichenstraße" entstanden.

Die vorhandene Bebauung in der Ortslage erfüllt folglich die Kriterien zur Einstufung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

In den vorhandenen Wohngebieten im Nordwesten des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur überwiegend von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern bestimmt. Nördlich der Speller Straße sind weitere Siedlungsansätze der engeren Ortslage vorhanden.

An der Straße Am Fosteberg existiert ein Wohnhaus im Außenbereich sowie unmittelbar südlich, entlang der Straße Mühlenweg ein landwirtschaftlicher Betrieb (Reit- und Berittstall) mit Nebengebäuden und Stallanlagen im Außenbereich. Unmittelbar südwestlich an den Bebauungsplan angrenzend befindet sich das Sportgelände des SV Schwarz-Weiß Varenrode, an welches sich im Süden weitere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das unmittelbare Umfeld des neuen Baugebietes wird vor allem im Westen des Bebauungsplangebietes somit räumlich weitgehend strukturiert durch das vorhandene, gewachsene Dorfbild mit in sich geschlossenen Siedlungsbereichen innerhalb eines kompakten Dorfgrundrisses.

Der Ortsmittelpunkt des Zentralortes Spelle mit seinen kirchlichen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 3 km Luftlinie südöstlich des Plangebietes.

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) als südöstliche Ergänzung bzw. Arrondierung des bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes im Süden der Ortslage Varenrode.

Die Notwendigkeit für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Ortsteil Varenrode eine bedarfsgerechte Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale und der nicht ausreichend vorhandenen bzw. nicht kurzfristig aktivierbaren Neubauflächen im Zentralort Spelle, ist die Gemeinde Spelle gezwungen, für das dringend bereitzustellende Bauland auf einen Standort am gewachsenen Siedlungsrand im Ortsteil Varenrode auszuweichen, da in Varenrode kurzfristig ein entsprechend großes, für diese Zwecke geeignetes Flächenareal von der Gemeinde erworben werden kann.

Die Gemeinde möchte daher i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils mit der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes die akut in Spelle bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken decken, bzw. die Defizite auf dem Gebiet der kostengünstigen Baulandangebote ausgleichen.

Mit diesem neuen Baugebiet soll für den Wohnungsmarkt der Gemeinde Spelle ein funktionsfähiges, sozial stabiles und bedarfsgerechtes Wohnquartier entwickelt werden um aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum (vor allem in Einfamilienhäusern) angemessene Flächenangebote schaffen zu können.

Das geplante Baugebiet befindet sich südöstlich angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen des südlichen Ortskerns und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sich das neue Wohnquartier unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen wird.

Zudem ergibt sich südöstlich der bestehenden Wohnsiedlungsansätze entlang der Pohlstraße die Möglichkeit des kurzfristigen Flächenerwerbs für die Gemeinde. Zugleich kann der Ortsgrundriss von Varenrode, südlich der Speller Straße bis zum Mühlenweg aufgefüllt werden, um gleichzeitig den Siedlungsrand des Ortsteils nach Südosten abzuschließen.

Resultierend aus der geplanten Wohnbauentwicklung werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils besser ausgelastet und gestärkt.

Durch diese geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen kann an einem integrierten Standort innerhalb des Ortsgrundrisses zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsart Wohnen, im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 111 geht die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in (Wohn-)Bauland einher.

1.3 Planungserforderniss

Aufgrund der in der Gemeinde Spelle weiter anhaltenden konkreten Wohnbauflächennachfrage, der mittlerweile keine planungsrechtlich gesicherte Baulandangebote im Zentralort gegenüber stehen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, die Bereitstellung und Mobilisierung von neuen, für den Wohnungsbau geeigneten Flächen außerhalb der Ortslage Spelle voranzutreiben.

Als Ursachen für diese Nachfrage sind u. a. die guten Lebensbedingungen in einer wachsenden Region, ein Anstieg der Bevölkerungsentwicklung, positive Wanderungssalden sowie prosperierende, lokale mittelständische Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen verantwortlich. Neben diesen Standortqualitäten mit der einhergehenden sehr positiven Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes kommt ein gute Bodenverfügbarkeit hinzu, sowie die relativ geringen Bauland- und Kaufpreise, aus der sich auch die Attraktivität Spelles insbesondere für junge Familien erklären lässt.

Die Gemeinde Spelle (und die beiden anderen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Spelle) reagierten bisher auf diese Nachfrage nach Wohnraum vor allem mit der Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. In Folge der Bautätigkeit der letzten Jahre und verschiedener naturräumlicher sowie privater Restriktionen und Einschränkungen ist jedoch eine zunehmende Knappheit von geeigneten Flächen, die zukünftig für den Wohnungsbau ausgewiesen werden können, entstanden. Vor dem Hintergrund dieser angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt hat die Samtgemeinde die Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Mitgliedsgemeinden Spelle, Schapen und Lünne beauftragt[1], um zukünftige Entscheidungshilfen und Handlungsansätze für die bedarfsgerechte Wohnungsmarktsteuerung in der Samtgemeinde und in den Mitgliedsgemeinde zu erhalten.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde als grundsätzliche Aufgabenstellung formuliert, dass es das vorrangige Ziel der Mitgliedsgemeinde sein muss, *„.... in den kommenden Jahren ein der Wohnungsnachfrage angemessenes Wohnraumangebot zu schaffen und zur Verfügung zu stellen."*

Zur Wohnraumversorgung in der Gemeinde Spelle wurden folgende vorrangige Ziele formuliert:

„Die Gemeinde Spelle weist erwartungsgemäß in beiden Segmenten den größten Wohnungsbedarf bis 2035 auf. Um dem bisherigen Trend zu folgen, müssen zwischen 2021 und 2025 148 bis 211 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Hinzu kommt im gleichen Zeitraum ein Bedarf von 80 bis 113 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Für die beiden folgenden 5-Jahreszeiträume fällt der prognostizierte Wohnungsbedarf bereits geringer aus. Zwischen 2026 und 2030 wird im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Bedarf von 112 bis 176 zusätzlichen Wohneinheiten prognostiziert. Bei den Mehrfamilienhäusern sind es im gleichen Zeitraum noch 60 bis 95 Wohneinheiten.

Für 2031 bis 2035 schrumpft der zusätzliche Bedarf noch etwas weiter. Hier liegt der Zielkorridor für die Trendverfolgung für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 99 bis 158, für Mehrfamilienhäuser zwischen 53 und 85 zusätzlichen Wohneinheiten."

Aufgrund dieser Bedarfsprognose sollten in Spelle von 2021 bis 2035 ca. 359 bis 545 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie ca. 193 bis 293 WE in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Insofern stellt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO einen Schritt zur Realisierung dieser Entwicklungsstrategie bis 2025 dar, wonach 148 bis 211 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhausbauweise dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden müssen.

[1] Wohnraumversorgungskonzept Samtgemeinde Spelle, SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, Juli 2021

1.4 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 geht die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in (Wohn-)Bauland einher.

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle 2013 des BauGB") wurden diese Umwandlungsprozesse („Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese") erschwert, da zukünftig eine Begründung notwendig ist, wenn Flächen aus der Landwirtschaft und Wald einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Begründung sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Eine Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in einen Bebauungsplan kann demzufolge nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotentiale ermittelt hat.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Spelle eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde vorgenommen. Nach dieser Analyse verfügt die Gemeinde Spelle derzeit nicht über städtebaulich relevante und ohne aufwändige Aufbereitung verfügbare Wiedernutzungspotenziale in Form von unter- oder ungenutzten Gewerbeflächen oder aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Außerdem sind keine freien Baugrundstücke in den von der Gemeinde ausgewiesenen Baugebieten verfügbar.

Weitere, in der Gemeinde vorzufindende vereinzelte Baulücken, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen könnten, befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren.

Bei der baulichen Innenentwicklung in der Gemeinde spielen somit eigentümerbezogene Rahmenbedingungen eine Hauptrolle.

Da die Mehrzahl der baulichen Innentwicklungspotentiale sich im privaten Besitz befinden, ist eine Steuerungsmöglichkeit durch die Gemeinde aufgrund des Eigentumsschutzes, nach § 14 Grundgesetz (GG) nur bedingt gegeben.

Die Besitzverhältnisse sind unterschiedlich und sehr komplex und sind oft eng mit den verschiedenen Motivationslagen von Eigentümern verbunden (z. B. aktuelle Zinslage, die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation), keine Entscheidungsfindung bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften, Reserveflächen für nachkommende Generationen usw.).

Daher bestehen zurzeit insbesondere im Zentralort Spelle, aber auch in den Ortsteilen Venhaus und Varenrode aufgrund der v. g. Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt kaum Möglichkeiten auf innerörtlich aktivierbare Baulücken zurückzugreifen.

Auch in der konkreten Planungspraxis zeigt sich, dass die Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nur in äußerst begrenztem Rahmen möglich ist.

Zur Beurteilung der Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen, wurde bspw. im Rahmen des komreg-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (2006-2008) in Baden-Württemberg eine Methode zur Bestimmung des realisierbaren Anteils an Innenentwicklungsflächen (Aktivierungsrate) entwickelt.

Diese „Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen bei Wohnbauflächen“ zur Flächenbedarfs- und Flächenpotentialberechnungen wird bei der Flächennutzungsplanerstellung in Baden-Württemberg angewendet.

In dieser Arbeitshilfe wird als Aktivierungsrate der Prozentsatz der Potenzialflächen bezeichnet, von dem begründet angenommen wird, dass er bis zum Jahr 20111 jährlich für eine Wohnnutzung aktiviert werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass rd. 1,8 % der Flächen/Baulücken im ländlichen Raum und rd. 2,3 % im Verdichtungsraum bzw. Randzonen von Verdichtungsräumen in einem Jahr aktiviert werden können.

Aufgrund der deutlichen regionalen Unterschiede zum Bundesland Baden-Württemberg lässt sich nur schwer beurteilen, inwieweit sich diese Aktivierungsraten auf eine für die Gemeinde Spelle vergleichbare Situation übertragen lassen. Die Kernaussage, wonach die Aktivierungsrate im ländlichen Raum relativ gering ist, gilt aber in jedem Fall auch für die hiesige Region.

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchungen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Samtgemeinde Spelle spielt sich das Wohnungsmarktgeschehen in der Samtgemeinde überwiegend im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern ab. Dieser Entwicklung wurde in den letzten Jahren durch zahlreiche Wohngebietsneuausweisungen Rechnung getragen.

Trotz dieser regen lokalen Bautätigkeiten der vergangenen Jahre in Spelle, war in den vergangenen Jahren wie in anderen Regionen auch, ein Rückgang im Wohnungsbau festzustellen.

Aktuell zeichnet sich sowohl bei den Zinsen als auch bei den Baukosten eine Wende ab. Die Bauzinsen sind bereits seit mehreren Monaten rückläufig und seit ihrer Spitze im Herbst 2023 inzwischen deutlich zurückgegangen. Bei den Baukosten wird die zurückgegangene Nachfrage in den nächsten Monaten zu einem Preisrückgang führen. Aus der steigenden Anzahl von neuen Hypotheken-Abschlüssen geht des Weiteren hervor, dass zunehmend Finanzierungen stattfinden. Dies zeigt, dass wieder Schwung in den Wohnungsmarkt kommt.

Diese Entwicklung zeichnet sich auch in der Gemeinde Spelle ab, die sich durch die steigende Anzahl der Nachfrage nach Baugrundstücken belegen lässt.

Mittlerweile stehen zurzeit jedoch in der gesamten Gemeinde Spelle (und daher auch im Ortsteil Varenrode) keine Baugrundstücke als Flächenreserve in Bebauungsplänen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass in der Gemeinde Spelle zur Deckung des prognostizierten Wohnungsbedarfs kein ausreichendes Angebot an geeigneten Wohnbauflächen gegenüber steht.

Für eine Entlastung der hieraus resultierenden angespannten Situation auf dem Speller Wohnungsmarkt kann deshalb nur Wohnraum sorgen, der in ausreichendem Umfang und möglichst schnell bereitgestellt wird, damit der vorhandene Wohnungsengpass zumindest gemildert wird.

Im Gegensatz zu der dynamischen Wohnungsbauentwicklung im Hauptort Spelle sind im Ortsteil Varenrode in den letzten 7 Jahren keine Baugrundstücke mehr ausgewiesen worden. Mit der Wohnflächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Varenroder Pohl III“ im Jahr 2017 konnten 4 Baugrundstücke geschaffen werden.

Auch in den B-Plänen Nr. 60 „Eichenstraße“ (1998) und Nr. 58 „Varenroder Pohl II“ (1998) musste der vorherrschende Nachfragebedarf lediglich in einem Umfang von 6 bzw. 9 Grundstücken gedeckt werden.

Auf das bis vor kurzem bestehende, verhältnismäßig geringe Interesse nach Einfamilienhausgrundstücken reagierte die Gemeinde Spelle mit der Gebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Westlich der Bönnestraße“ im Jahr 2024. An der Bönnestraße wurden weitere 7 Bauplätze geschaffen, die jedoch innerhalb kürzester Zeit an Interessenten veräußert werden konnten, so dass schnell erkennbar wurde, dass sich die bisher geringe Nachfrage in Varenrode mittlerweile umgekehrt und sprunghaft erhöht hat. Diese Entwicklung zeigt ebenfalls, dass der Wohnstandort Varenrode mittlerweile äußerst interessant geworden ist, die Nachfrage aber überwiegend auf dem Interesse von Baulanderwerbern aus Varenrode beruht. Es zeichnet sich ab, dass dieser Trend sogar noch zunimmt, trotz steigender Zinsen oder Baukosten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Ausweisung des neuen Quartiers erfolgt deshalb zur Aktivierung von Wohnbauflächen für den langfristigen Eigenbedarf des Ortsteils Varenrode. Insofern dient die Wohnbaulandbereitstellung südlich der Speller Straße dazu, die Verfügbarkeit von Baugrundstücken nach den voraussehbarem Bedarf im Ortsteil langfristig zu erhöhen, wobei die bisherige Strategie der Ausweisung kleinteiliger Bebauungspläne aufgegeben wird. Der überwiegende Anteil der zukünftigen Grundstückserwerber wird somit einen Bezug zum Ort Varenrode haben, wobei dieses Baugebiet aber auch attraktiv für Bewerber aus dem Hauptort Spelle sein wird.

Um die Kluft zwischen dem Wohnraumangebot und der Wohnraumnachfrage nicht noch größer werden zu lassen, kann die Gemeinde Spelle in Varenrode die Aktivierung entsprechender Baulandpotenziale kurzfristig vorantreiben.

Am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Varenrode bot sich der Gemeinde die Möglichkeit eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche von ca. 2,75 ha zu erwerben, die aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang geeignet ist, kurzfristig den bestehenden Wohnraummangel teilweise entgegenzuwirken. An diesem Standort können ca. 43 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Durch die für diese Wohnbaulandentwicklung geplante Umwandlung einer ehem. landwirtschaftlichen Nutzfläche durch den Bebauungsplan Nr. 111 kann an einem integrierten Standort innerhalb des Siedlungskörpers in der Ortslage Varenrode, zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsart Wohnen, im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden.

Insofern folgt die Gemeinde Spelle mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 111 der Strategie, wonach sich die Wohnbaulandbreitstellung auf ortskernnahe Bereiche oder das Umfeld gewachsener Ortsteilstrukturen konzentrieren soll.

1.5 Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (sog. „Dennoch-Störfälle“) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Klärung dieser Fragestellung gibt der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom November 2010 Hilfestellung. Der Leitfaden unterscheidet zwei Konstellationen:

- „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ (d.h. Neuplanung von Anlagen mit noch unbekannter Auslegung) und
- „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ (d. h. Planungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebsbereiche).

Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gibt der Leitfaden der KAS Abstandsempfehlungen. Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährliche Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von 100 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht.

Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass durch einen schweren Unfall in einem Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden.

Im Rahmen der Gewerbeentwicklung der Gemeinde Spelle sind keine Gewerbegebiete im Ortsteil Varenrode entstanden. Industrie- und Gewerbegebiete sind im Schwerpunkt im Hauptort Spelle, im Umfeld des Hafens Venhaus bzw. der Rheiner Straße (K 316)/Nordumgehung ausgewiesen worden. Der Abstand zum B-Plan Nr. 111 beträgt ca. 3,5 bis 4,0 km und liegt somit deutlich über den Abstandsempfehlungen.

Somit besteht für die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Störfalles aufgrund des großen Abstandes zu den Gewerbebetrieben der Gemeinde Spelle, deren Auswirkungen das geplante Wohngebiet betreffen könnten, keine Anhaltspunkte.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Falle des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ ein ausreichender Störfallschutz anzunehmen ist.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 111 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712).

Die Bundesverordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH).
Die neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die Grundsätze der BRPHV wurden berücksichtigt. Sie stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

Die neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die nachfolgenden planerischen Anforderungen aus den Ziele des BRPH sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.
Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein oberirdisches Gewässer oder einen Gewässerabschnitt (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), dass bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird.

Das nächstgelegene, durch Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet verläuft entlang der Speller Aa, in einem Abstand von ca. 950 m (Luftlinie) westlich des Bebauungsplangebietes.[2]
Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, können daher ausgeschlossen werden.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind somit keine planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen z. B. zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

- Der Standort des geplanten Baugebietes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 111 weist einen Abstand von ca. 950 m zu einem westlich verlaufenden oberirdischen Gewässer (Speller Aa) und dessen Überschwemmungsgebiet auf, so dass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, können daher ausgeschlossen werden.
  Das geplante Baugebiet wird räumlich unmittelbar nördlich eines Entwässerungsgrabens (Bönnegraben), der in Richtung Westen zur Speller Aa abfließt, ausgewiesen. Baugrunduntersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 111 haben gezeigt, dass aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken in Teilen des Baugebietes möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV anzustreben ist.
  Diese Maßnahme wird eine Einleitmengenbegrenzung in das Grundwasser bewirken, den natürlichen Wasserrückhalt stärken und sich gleichzeitig vermindernd auf die Entstehung von Hochwasser auswirken.
  Die anfallenden Niederschlagsmengen der öffentlichen Flurstücksparzellen des Baugebietes „Südlich der Speller Straße" sollen vollständig über ein geplantes Rohrleitungsnetz in den Straßenverkehrsflächen einem Regenrückhaltebecken im Bebauungsplangebiet zugeleitet werden. Zudem haben die zukünftigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit das Oberflächenwasser der privaten Versickerungsanlagen in das geplanten Rohrleitungsnetz einzuleiten, wenn die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.
  Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte auf Grundlage gemessener Starkregenereignisse der koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung (KOSTRA DWD 2020) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Region Beesten.
  Die verfügbare aktuelle Datengrundlage wurde somit bei der Beurteilung der Auswirkungen von Starkregenfällen berücksichtigt.

[2] Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarte/Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete, abgerufen am 17.11.2024

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.
Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird.
Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten.
Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:
1. *Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
2. *Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

- Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt.
  Außerdem liegt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 111 nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Von Freihaltepflichten für die Erweiterung von Deichanlage kann somit abgesehen werden.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. *Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
2. *weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
3. *Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.*

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Kritischen Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet nicht relevant.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.
Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.
Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist.
Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässe-rung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden

- Die Ziele in Bezug auf die Freihaltung von Vorlandflächen, denen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen vorgelagert sind, sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Binnenland nicht beachtlich. Im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Gemeinde Spelle deutlich außerhalb von durch Überflutung bedrohten niedrigen Küstenregionen. Die Beachtung der Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen können daher für das Plangebiet außer Acht gelassen werden.

2.2 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe der Regionalen Raumordnungsprogramme.

Es legt verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die künftige räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume fest.

Für das LROP gilt als anerkanntes Grundgerüst, an dem sich Standort- und Infrastrukturplanungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene ausrichten, das Zentrale-Orte-Konzept. Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.

Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.
Oberzentren und Mittelzentren werden im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen. Die Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt.

Das Nieders. Landesraumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert .

Die inhaltlichen Änderungen des LROP nach 2008, die im Jahr 2012 und im Jahr 2017 abgeschlossen wurden, erfolgten in den Jahren 2012 und 2015 zusammen mit den geringfügigen Änderungen durch gesetzliche Regelungen redaktioneller Art.

Diese Änderungen betrafen hauptsächlich u. a. die allgemeinen Themenbereiche Klimaschutz, Energiewende, Rohstoffsicherung, den Ausbau erneuerbarer Energien.

Weitere Änderungen beziehen sich auf die Aktualisierung von Festlegungen zum landesweiten Biotopverbund, zu Natura 2000-Gebieten, zur Trinkwassergewinnung sowie zu Festlegungen zum Schutz kultureller Sachgüter und historischer Kulturlandschaften und den Einzelhandel.

Die Einordnung der Samtgemeinde Spelle als Grundzentrum erfolgte im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010). Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wurde der Gemeinde Spelle keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des LROP 2017 für die Gemeinde Spelle einschl. dem Ortsteil Varenrode blieben gegenüber den Darstellungen der Jahre 2008 und 2012 fast unverändert.

Im Osten der Gemeinde Spelle ist nach wie vor die Eisenbahnstrecke Bottrop-Nord-Quakenbrück als Vorranggebiet – sonstige Eisenbahnstrecke – eingezeichnet. Im Westen der Gemeinde bzw. der Ortslage Varenrode ist der Verlauf der Bundesstraße 70 als Vorranggebiet – Hauptverkehrsstraße - gekennzeichnet.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Spelle sind im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 2)

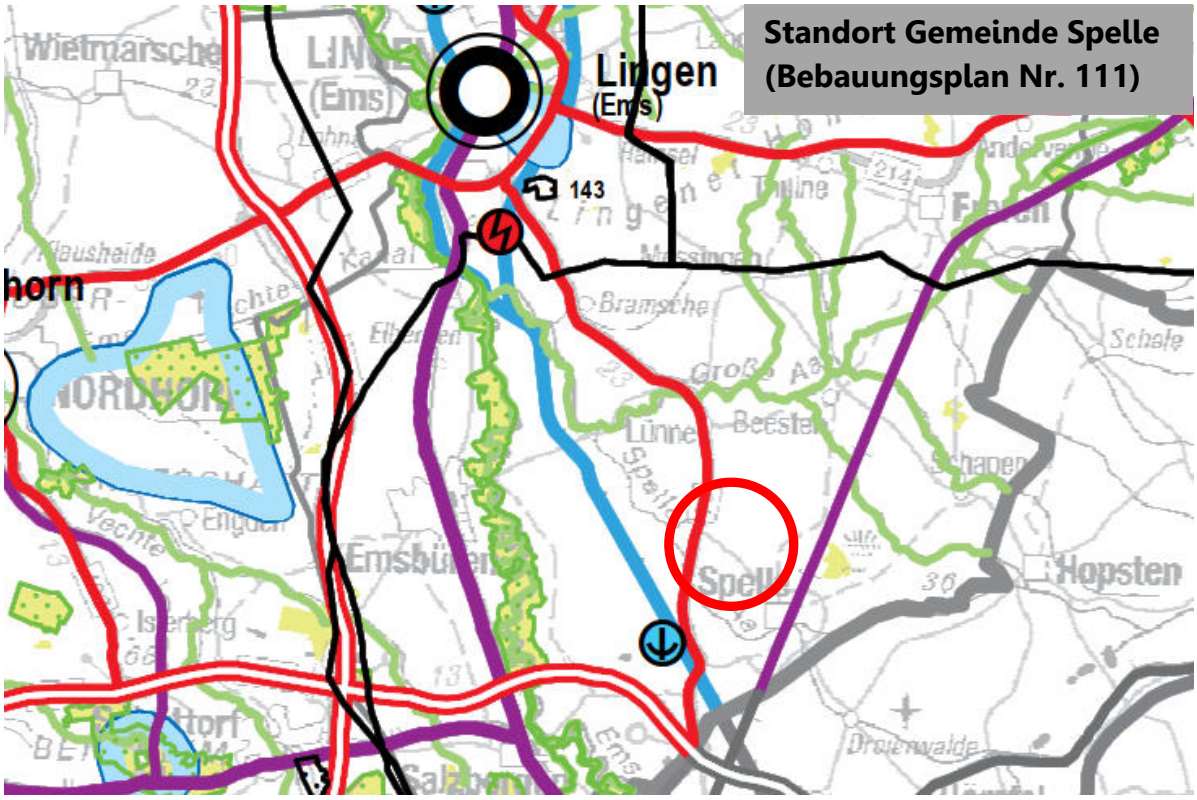


Abbildung **2:** Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)

Im Jahr 2022 hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben. Am 16.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung zum 2022 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurden bezüglich des Standortes der Gemeinde Spelle nur geringfügige Änderungen vorgenommen.

Auf die Darstellung der Eisenbahnstrecke Bottrop-Nord-Quakenbrück als Vorranggebiet – sonstige Eisenbahnstrecke – wurde ebenso verzichtet wie auf die Darstellung der B 70 als Vorranggebiet – Hauptverkehrsstraße -. (siehe Abbildung 3)

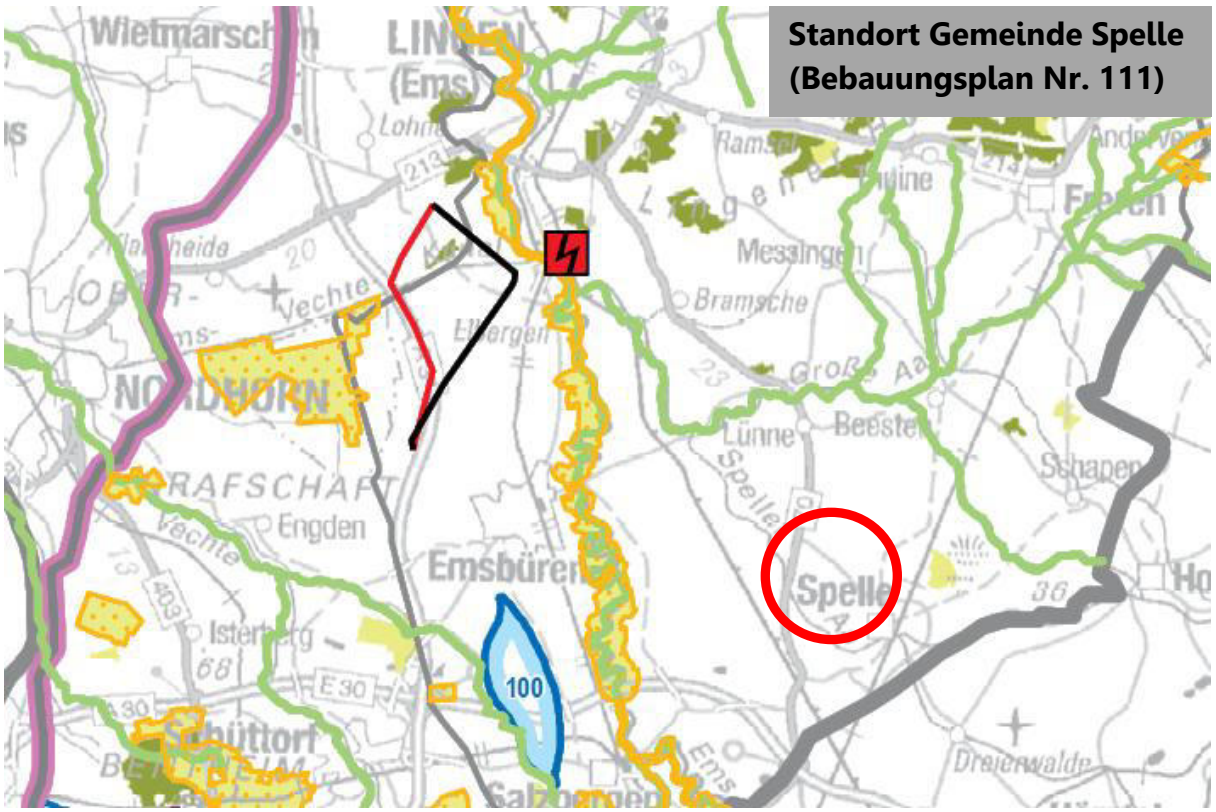


Abbildung **3**: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der durch die Gemeinde Spelle eingeleitete verbindliche Bauleitplan nicht den in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP festgelegten Zielen der Niedersächsischen Landesplanung widerspricht.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland hat in der Samtgemeinde Spelle die Gemeinde Spelle zusammen mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen, die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen bekommen.

In den Grundzentren sind Einrichtungen der Versorgung und Dienstleistung konzentriert. Des Weiteren beherbergen sie die Sitze der Stadt-, Gemeinde und Samtgemeindeverwaltungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße " der Gemeinde Spelle liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Südosten des zentralen Siedlungsgebietes der Ortslage Varenrode.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb von „weißen Bereichen" für die die Regionalplanung keine Aussage trifft und in dem weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete dargestellt sind. Diese Flächen können von den Gemeinden überplant werden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches legt das Regionale Raumordnungsprogramm ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials - fest, die allerdings einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen steht. Ein Vorbehaltsgebiet besitzt den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung. Es ist damit im Vergleich zum Vorranggebiet der endgültigen Abwägung voll zugänglich, wirkt nur rahmensetzend und überlässt die konkrete Ausgestaltung der nachfolgenden Planung, auch der gemeindlichen Bauleitplanung.

Da Vorbehaltsgebiete keine verbindlichen Festlegungen darstellen und von ihren angestrebten Zielen in begründeten Fällen abgewichen werden kann, räumt die Gemeinde Spelle im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur sowie der Sicherung von Flächen für die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Varenrode gegenüber anderen Belangen den Vorrang ein.

Mit der geplanten Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) am gewählten Standort, wird lediglich ein kleiner Teil dieses Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft überplant.

Aufgrund der grobkörnigen zeichnerischen Darstellung des RROP umfasst das Vorsorgegebiet im Plangebiet die Fläche des Bönnegraben und den Straßenraum des Mühlenweges, so dass de facto keine Teile des Vorsorgegebietes reduziert werden. Die grundsätzlichen Aussagen und Zielsetzungen des RROP werden somit nicht verändert. Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 4)

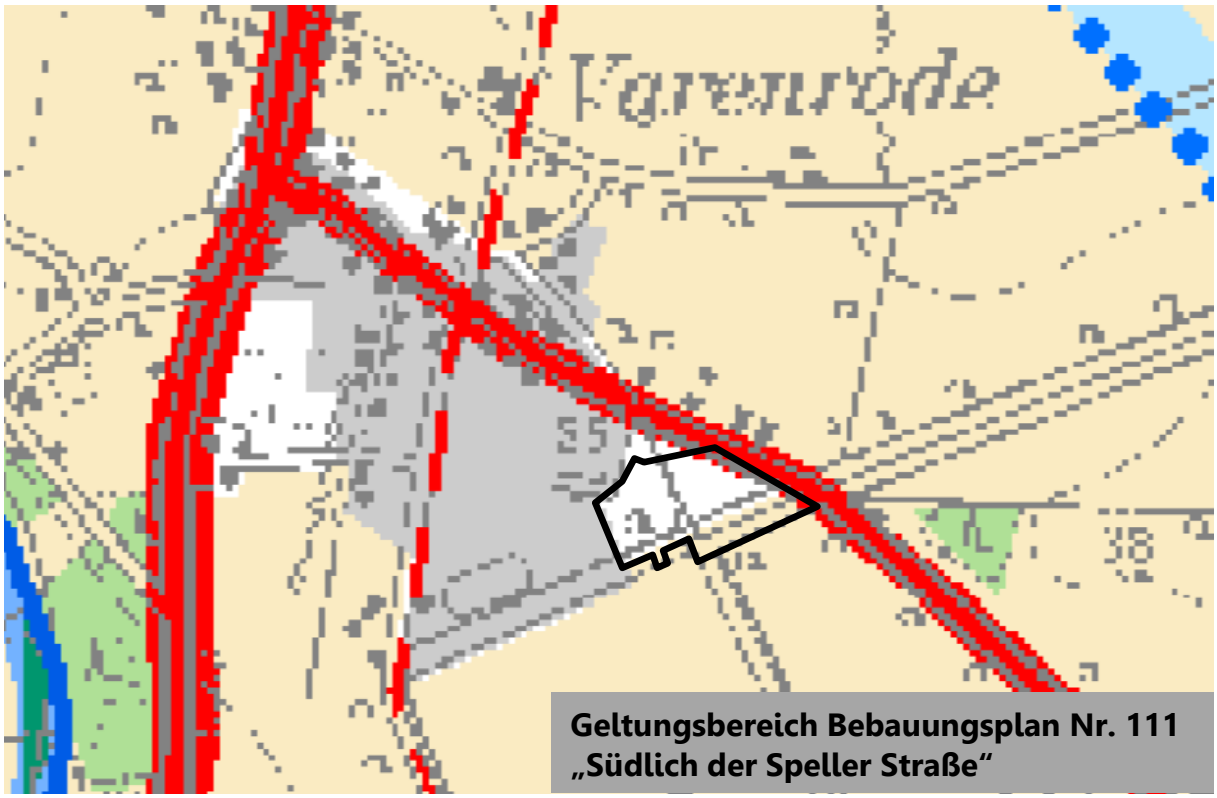


Abbildung **4**: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen.

Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken." (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 03, Nr. 1 und 2, S. 12)
„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt. Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen." (RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Dieser Zielsetzung des RROP entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 der Gemeinde Spelle. Sie beinhaltet die unvermeidliche Neuausweisung von Wohnbauland für die bauleitplanerische Ergänzung bzw. Abrundung des gewachsenen Siedlungsbestandes am südöstlichen Ortsrand der bebauten inneren Ortslage von Varenrode.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 seitens der Ortsentwicklung in Spelle die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche in unmittelbarer Nähe zum innerörtlichen Siedlungsrand als Wohnstandort mobilisiert werden kann. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche im südwestlichen Teil der Ortslage Varenrode wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht somit den z. Zt. gültigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Mit dieser Änderung sollte eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht, sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Februar 2016 erlangte die 1. Änderung des RROP 2010 – sachlicher Teilabschnitt Energie Rechtskraft.

Der Kreistag des Landkreises Emslandes hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) – Sachliches Teilprogramm Windenergie – beschlossen, welches mit seiner Veröffentlichung am 13. Juni 2025 in Kraft getreten ist.

In seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 hat der Kreisausschuss des Landkreises Emsland beschlossen, die 2. Änderung des Regionale Raumordnungsprogrammes 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung und zum vierstreifigen Ausbau der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten erfolgte am 11.01.2015, die Einleitung des Beteiligungsverfahrens am 16.01.2020. Das Verfahren zu dieser Änderung des RROP ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Die grundsätzlichen inhaltlichen und zeichnerischen Aussagen des RROP 2010 für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Spelle bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 werden jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland nicht berührt.

Aktuell arbeitet der Landkreis Emsland an der Neuaufstellung des RROP. Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 14. Januar 2022 wurden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 1 ROG über die geplante Neuaufstellung des RROP unterrichtet. Das neue RROP soll dann Ende 2025/Anfang 2026 endgültig verabschiedet werden.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Spelle, am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Varenrode die Darstellung großer zusammenhängender Flächen für die Landwirtschaft.

Im Ortskern sieht der FNP gemischte Bauflächen (M) entlang der Speller Straße vor. Südlich daran schließen sich Wohnbauflächen (W) an. Den südlichen Siedlungsabschluss der Ortslage zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bildet eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im Westen einen Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz.

Ursprünglich war dieser östliche Teil des Sportplatzes als Erweiterungsfläche für die Varenroder Sportanlagen vorgesehen. Diese vor längerer Zeit geplanten Erweiterungsabsichten wurden jedoch mittlerweile aufgegeben, so dass dieser Bereich für die geplante weitergehende Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden kann. (siehe Abbildung 5)

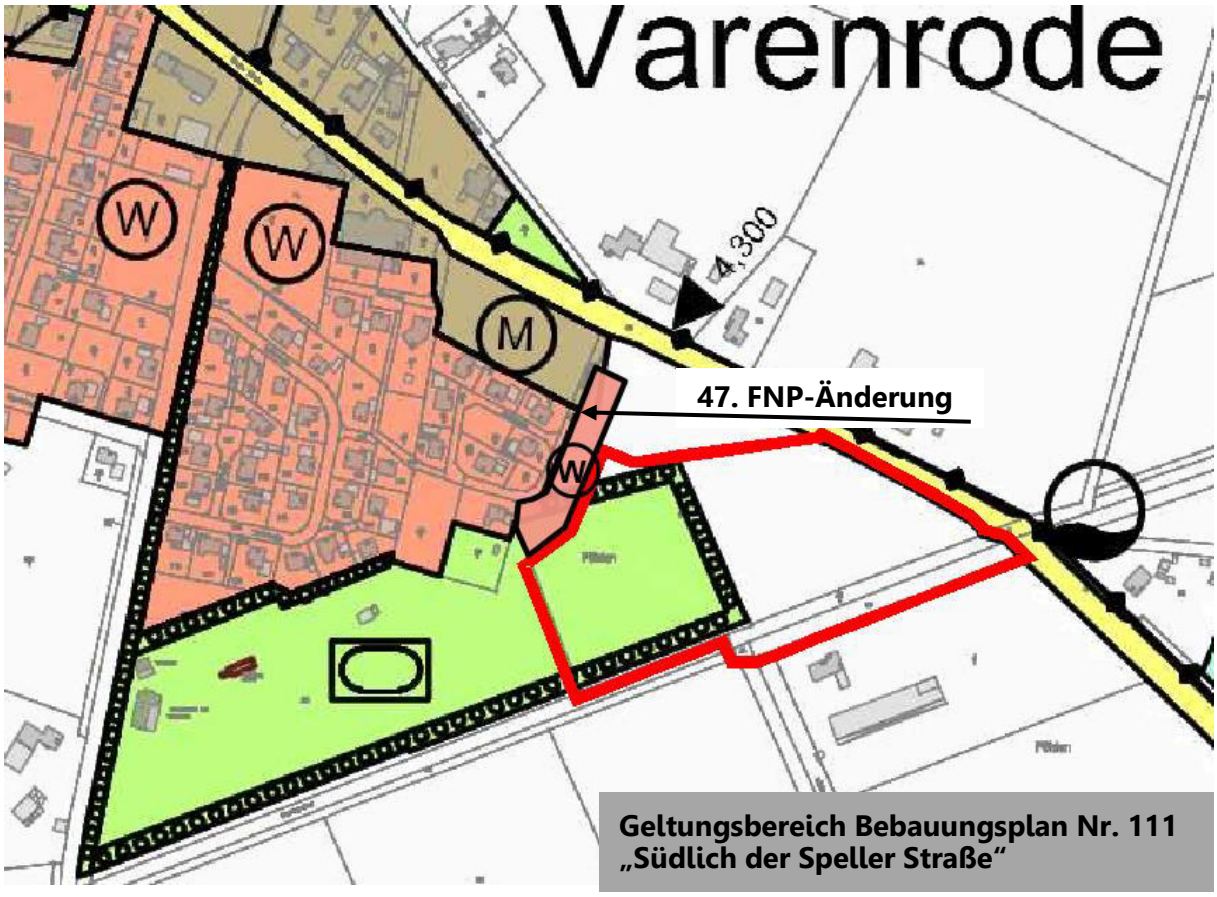
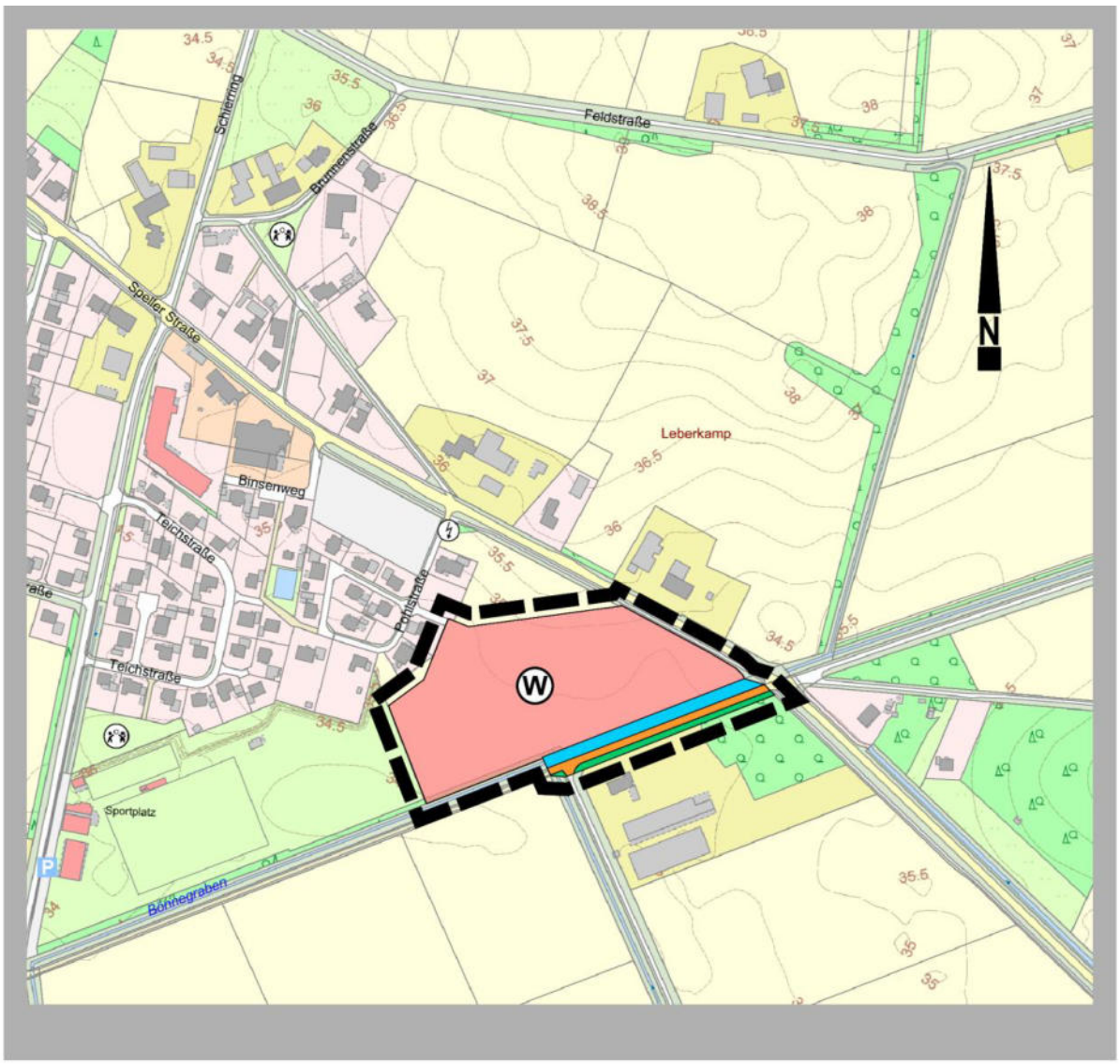


Abbildung **5**: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle – Ortsteil Varenrode

3.2 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den südöstlichen Teil der engeren Ortslage von Varenrode hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Spelle eingeleitet.

Im Rahmen dieser 62. FNP-Änderung wird ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft bzw. der östliche Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz südwestlich der Speller Straße umgewidmet. Demzufolge wird als Abrundung bzw. Ergänzung der zusammenhängenden Wohnbauflächen (W) im Umfeld der Pohlstraße (47. FNP-Änderung), am östlichen Rand des Ortslage eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt. Südlich der Wohnbaufläche umfassen die Darstellungen der 62. FNP-Änderung den Bönnegraben als Wasserfläche, den Mühlenweg als örtliche Hauptverkehrsstraße und südlich dieser Hauptverkehrsstraße eine öffentliche Grünfläche. (siehe Abbildung 6)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

W — Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

örtliche Hauptverkehrsstraße

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB

öffentlicheGrünfläche

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB

Wasserfläche
- Bönnegraben -

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 62. Flächennutzungsplanänderung

Abbildung **6**: 62. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle- Mitgliedsgemeinde Spelle – Ortsteil Varenrode

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ wird somit aus den Darstellungen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 soll im Ortsteil Varenrode eine unmittelbar an vorhandene Wohngebiete angrenzende Außenbereichsfläche zu einem neuen Wohnquartier umgewandelt werden, sodass sich südlich der Speller Straße bedarfsgerecht ein neues, zusammenhängendes Wohnquartier entwickeln wird. (siehe Abbildung 7)

Abbildung **7**: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Östlich der Speller Straße - Teil III“ (ohne Maßstab)

Im Focus der baulich-räumlichen Entwicklung des neuen Baugebietes steht die Realisierung eines Wohnquartiers, das möglichst unabhängig von einer externen Energieversorgung entstehen kann. Als eines der wichtigsten konzeptionellen Ziele bzw. als Grundlage der Quartiersentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist die Anlage einer Fläche im Norden des Baugebietes geplant, um eine autarke, CO_2-neutrale, regenerative und dezentrale Energieversorgung der neuen Wohnsiedlung sichern zu können.

Gemäß dem räumlichen Entwurfskonzept zur Quartiersentwicklung werden die Randbereiche des neuen Wohngebietes von Grundstücken eingefasst, welche in ihrer Größe vor allem für eine klassische Einfamilienhausbebauung ausgelegt sind. Die gute Lage und die Möglichkeiten einer Süd-/Südwestausrichtung der Grundstücke sowie die bestehende Nachfrage, wurde zum Anlass genommen, hier die größten Flächenanteile im Gebiet für Einfamilienhäuser anzubieten. Die Grundstückgrößen variieren etwa zwischen 450 und 600 m².

Um sowohl eine typologische als auch soziale Durchmischung im Gebiet zu gewährleisten, werden verdichtete Wohnbauformen im inneren Teil des Quartiers angeordnet. Zu der überwiegenden Anzahl von Einfamilienhäusern werden im Zentrum des Gebietes Doppelhäuser angeordnet. Die Grundstücke wurden den Wohnformen angepasst zugeschnitten und sind von Gartenflächen umgeben.

Etwa in der Mitte des Quartiers ist Mehrfamilienhaus für den Geschosswohnungsbau (II-geschossig) vorgesehen. Die Wohnungen erhalten im EG ausreichend groß bemessene Außenbereiche. Im OG werden Balkone/Dachgauben eine gute Wohnqualität sichern.

Neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit bilden auch Flächen für die Gemeinschaft ein immer wichtiger werdendes Element für die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers. Daher bietet der im Norden des Plangebietes ausgewiesene Spielplatz einen Treffpunkt für Jung und Alt. Hier kann eine Multifunktionsfläche für alle Anwohner des Gebietes entstehen.

Nach einem für das Gebiet in Frage kommenden Energiekonzept findet die Heizwärmeerzeugung nicht mehr dezentral in den einzelnen Gebäuden, sondern zentral auf der Multifunktionsfläche in einer Versorgungszentrale statt. In diesem Zusammenhang wird technologisch auf ein Erdwärmepumpensystem gesetzt. Die Wärmegewinnung kann mit Hilfe eines zentralen Erdsondenfeldes im Bereich der Grünfläche entlang der Speller Straße erfolgen. Die Versorgungszentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kinderspielplatz positioniert, so dass Leitungswege kurz ausgeführt werden können. Die Strom wird dezentral für jeden Haushalt auf den jeweiligen Hausdächern erzeugt. Die Einspeisung des überschüssigen Stroms ins das öffentliche Netz geschieht über einen zentralen Übergabepunkt. Im Bedarfsfall kann auch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Die Stromspeicherung soll zentral in der Versorgungszentrale untergebracht werden. Durch die Zentrierung können sowohl energetische als auch wirtschaftliche Skaleneffekte genutzt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll zum einen über einen Straßenanschluss an die östlich gelegenen Pohlstraße (Planstraße A) erfolgen, der als Ringstraße in den zentralen Bereich hineingeführt wird. Der östliche Teil der Planstraße A erhält über die Planstraße C einen Anschluss an den Mühlenweg, der wiederum im Osten an die Speller Straße (K 308) angebunden ist. Insbesondere über die Speller Straße und die angrenzenden Gemeindestraßen können die neuen Wohnbauflächen mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verknüpft werden.

Im westlichen Teil des Baugebietes verläuft eine Stichstraße (Planstraße C) von der Planstraße A nach Süden, die mit einer Wendeanlage (Ø 18 m) abschließt. Von diesem Wendekreis und der Planstraße A werden zwei Rad- und Fußwege angelegt und nach Süden bis zum Mühlenweg geführt, so dass das Baugebiet fußläufig mit der südlich angrenzenden freien Landschaft verbunden werden kann.

Die Ausbaubreite der Straßen von 6 m bietet die Möglichkeit zur Umsetzung von temporeduzierenden Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Baumtoren, versetzten Pflanzbeeten, Aufpflasterung, Parkstreifen u. ä.

Die in der späteren Ausbauplanung festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen orientiert sich an den Empfehlungen der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen.

Entlang der Speller Straße wird innerhalb der 20 m Bauverbotszone ein Grünstreifen ausgewiesen um gem. § 24 Abs. 1 FStrG diesen Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten; bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung sind hier nicht zulässig.

Parallel zur westlichen Gebietsgrenze wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche wird parallel zu den Sportanlagen ausgewiesen, in dem ein Erdwall zur Abschirmung des zukünftigen Baugebietes gegenüber den Sportlärmemissionen angelegt werden kann. Darüber hinaus werden die gutachterlich empfohlenen Vorgaben zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan festgesetzt (Lärmpegelbereiche, Bereiche mit schallgedämpften Lüftungen von Schlafträumen, Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen). Außerdem werden die entlang des Bönnegraben vorhandenen wertvollen Baumbestände innerhalb von öffentlichen Grünstreifen planungsrechtlich geschützt.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, der über den Fuß- und Radweg von der Planstraße A für Unterhaltungszwecke bewirtschaftet werden kann. Entlang des südlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgrabens (Bönnegraben) wird zwischen dem Gewässerlauf und der Straße Mühlenweg ein Räumstreifen ausgewiesen, um das Gewässer ordnungsgemäß unterhalten zu können. Nach Auswertung der Baugrundbeurteilung und der Grundwasserstände sind die im Plangebiet aufgeschlossenen Boden- und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in den benachbarten Baugebieten für allgemeine Wohngebiete (WA) getroffenen Festlegungen übernommen werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet von 0,4 entspricht dem nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für WA-Gebiete festgelegten max. Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieser Wert sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in Verbindung mit einer I- und II-geschossigen Bauweise als Höchstwert wird als ausreichend angesehen, um die gewünschten Baukörper entwickeln zu können.

Die Höhe der Baukörper soll im Bebauungsplan ebenfalls begrenzt werden, um die Kubatur der baulichen Anlagen in das Siedlungsgefüge des Ortskerns einzufügen bzw. die Gebäude auf das vorhandene Maß der in den benachbarten B-Plänen vorhandenen Höhenvorgaben anzupassen. Mit den Vorschriften zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen der geplanten Neubauten wird eine Dominanz der neuen Baukörper gegenüber der umgebenden Landschaft und den benachbarten Siedlungsansätzen verhindert. Die Gebäude ordnen sich somit in den Höhenmaßstab der angrenzenden Siedlungsbereiche ein.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb der überbaubaren Bereiche wird die Errichtung der geplanten Gebäude ohne weiteres möglich sein.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 der Nds. Landesbauordnung (NBauO) sollen zudem Regelungen getroffen werden, um eine Integration der neuen Wohngebäude in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

➔ Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

→ Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Da das geplante Wohnquartier ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und demzufolge der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen soll, werden die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Nr. 4: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5: Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" sind. (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Diese Festsetzung hat vor allem das Ziel, Nutzungen auszuschließen, für die an anderer Stelle in der Umgebung bereits Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden sind oder dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet soll das geplante Angebot an ortskernnahen Baugrundstücken ausschließlich als Wohnraum und der Nachfrage entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzung bestimmen nicht den eigentlichen Gebietscharakter, sondern gehören nur im weiteren Sinn zur „Typik" des jeweiligen Baugebietstyps. Die allgemeinen Zweckbestimmungen eines WA-Gebietes werden durch den Ausschluss der aufgeführten Nutzungen daher nicht berührt.

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Wohnungsbauentwicklung ausgerichtet ist und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die Möglichkeit Gartenbaubetriebe an diesem Standort entwickeln zu können ist ohnehin aufgrund ihrer benötigten betrieblichen Flächenbedarfe nicht möglich und im städtebaulichen Umfeld der bestehenden Wohnquartiere auch nicht sinnvoll.

Vor allem Tankstellen können tendenziell Störungen durch zusätzlichen Verkehr insbesondere in den Nachtstunden generieren, was nicht Ziel der Planungen für dieses Gebiet sein kann.

Sie fügen sich städtebaulich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur des Bebauungsplanes ein und stehen den für das Plangebiet angestrebten gestalterischen Zielen entgegen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da entlang der Lingener Straße (Luftlinie ca. 850 m nordwestlich) eine Tankstelle existiert, so dass eine diesbezügliche Versorgung ausreichend gewährleistet ist.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich allgemeines Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist.

Gleichzeitig wird hierdurch die Nutzungsart des neuen Wohngebietes dem Nutzungstypus der benachbarten Wohnquartiere angeglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

➔ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete (WA) von 0,4 entspricht der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenze des Orientierungswertes für WA-Gebiete und stimmt mit dem in den angrenzenden Bereichen festgelegten Wert überein, so dass eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet ist.

Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

(Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden.)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen).

➔ Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 liegt unterhalb der Obergrenze des nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebenen Orientierungswertes, um eine zu sehr verstädterte Bauweise und eine übermäßige Bebauung zu verhindern.

Sie wird im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, was für die Errichtung der geplanten unterschiedlichen Baukörper in diesem ländlichen Raum als angemessen erscheint.

➔ Zahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird sowohl (überwiegend) eine eingeschossige als auch eine zweigeschossige Bebauung (als Höchstwert) festgesetzt.
Somit können herkömmliche Einfamilienhäuser in I-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, als auch (im WA 2-Gebiet) II-geschossige Baukörper für den Geschosswohnungsbau errichtet werden, um gezielt eine bauliche Verdichtung zu erzielen und planerisch abzusichern.

➔ Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Um den Spielraum für eine bessere Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Dachraumes der eingeschossigen Gebäude zu erhöhen, darf die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland in Abstimmung mit der Gemeinde Lünne im Plangebiet eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzten Traufen- und Firsthöhen eingehalten werden und es sich um ein Dachgeschoss handelt.
(Textliche Festsetzung Nr. 9.1)

5.3 Bauweise/Baugrenzen

➔ Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die lockere Baustruktur der angrenzenden Baugebiete und das bestehende Ortsbild in der Ortslage Varenrode. Mit dieser vorgesehenen Siedlungsentwicklung wird ein angemessener Grad an Verdichtung erzielt. Somit ist gewährleistet, dass im Wohngebiet nachfrageorientierte Wohnungsangebote zur Verfügung stehen.

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

➔ Bauformen

Im Bebauungsplan Nr. 111 werden als Bauformen für das WA 1-Gebiet überwiegend Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll zum einen der anhaltend starken Nachfrage insbesondere nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden.

Eine stärkere Verdichtung in Form der geplanten Doppelhäuser ermöglicht eine höhere, dem Siedlungscharakter angemessene bauliche Verdichtung, was im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Varenrode städtebaulich wünschenswert ist.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll die gewünschte lockere Baustruktur und das kleinteilig strukturierte Siedlungsbild innerhalb des Baugebietes sicherstellen, gleichzeitig entspricht die Ausprägung der Baukörper als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser den Bauformen der Bebauung, die südlich an das Plangebiet anschließen.

Die geplanten, kleinteilig strukturierten Baukörper der Einzel- oder Doppelhausbebauung setzen somit das Siedlungsbild der bestehenden, angrenzenden bebauten Bereiche fort und stellen eine angemessene Bauform zur Weiterentwicklung der Siedlungsansätze in der Ortslage Varenrode dar.

Im WA 2-Gebiet wird auf die Vorgebe eine bestimmten Bauform verzichtet. In diesem Teilgebiet des Wohnquartieres soll sich als Alternative zu den Einzel- und Doppelhäusern punktuell eine mehrgeschossige Bebauung entwickeln. Eine typologische Gebäudeformvorgabe erscheint daher als nicht notwendig, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das WA 2-Gebiet nur ein Baugrundstück umfasst und somit nur in sehr geringen Ausmaß vom Erscheinungsbild des überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet abweichen wird.

➔ Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z. B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (Gartenhaus) realisiert werden.

➔ Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die nach § 12 Abs. 1 und 2 NBauO getroffene Festsetzung des Mindestabstandes von 1,00 m von Garagen, Carports und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert das unmittelbare Heranrücken von baulichen Anlagen an den Straßenraum. Durch diese Maßnahme verbleiben Entwicklungsspielräume für Anpflanzungen. Dieses Maß gilt nicht für Einfriedungen.
Der entlang der Einfahrtsseite von Garagen und Carports von Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mindestabstand von 3,00 m dient in erster Linie der Verkehrssicherheit, damit dem ausfahrenden, wartepflichtigen PKW noch ein ausreichendes Sichtfeld zur Verfügung steht, um ggfs. bevorrechtigte Verkehrsteilnehmern auf den Erschließungsstraßen rechtzeitig erkennen zu können. (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

5.4 Höhenfestsetzungen

➔ Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)

In Anpassung an das Erscheinungsbild der bestehenden Nachbarbebauung und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch eine optische Einbindung der neuen Baukörper zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

➔ Traufenhöhe (TH)

Die Traufenhöhe wird für die eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern im Plangebiet festgelegt. Diese Festsetzung dient der Höhenbeschränkung im Zusammenhang mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung, damit in diesem Teil des Baugebietes nur im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss entstehen kann. Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Traufenhöhe im WA-Gebiet

maximal 4,50 m

betragen darf.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung der eingeschossigen Baukörper auf ein angemessenes, ortsbild-verträgliches Maß begrenzt.

Die Traufenhöhen für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge usw. werden nicht festgelegt, damit genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt.

Als Traufenhöhe der Gebäude mit geneigten Satteldächern (SD) gilt das Maß der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

➔ Gebäudehöhe (GH)

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 9,00 m begrenzt, um die neuen eingeschossigen Baukörper auf ein im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes verträgliches Höhenmaß zu beschränken und die neuen Gebäude maßvoll an die bestehende Bebauung der benachbarten Wohnquartiere anzupassen. (Textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Die maximalen Höhen orientieren sich an den vorhandenen Höhenmaßstäben der bereits entstandenen Einfamilienhäuser und lassen den Bauwilligen hinreichende Möglichkeiten, ihre Gebäude zu errichten.

Der Bezugspunkt wird auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite festgelegt.

Mit den Vorgaben für die Höhe der Gebäude wird eine zu starke Höhendifferenzierung der Baukörper des Straßenraumes vermieden. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird eine einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper erreicht, die den Zusammenhang des gesamten Siedlungsbereiches unterstreicht. Die Höhenfestsetzungen sichern infolgedessen ein angemessenes Erscheinungsbild der Siedlung im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

➔ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" der Gemeinde Spelle.

Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, werden eine gute gestalterische Einbindung der Siedlung und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt.

Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend aus den Bauformen und -materialien der emsländischen Bautradition entwickelt. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

➔ Örtliche Bauvorschriften

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Ortsgrundrisses östlich von seit vielen Jahren bestehenden Baugebieten und stellt eine Abrundung dieser Wohnbauflächen dar. Diese Baugebiete sind somit maßstabgebend für das Erscheinungsbild in diesem Teil der Ortslage Varenrode.

Das Erscheinungsbild dieses gewachsenen Ortsbildes soll daher auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übertragen werden. Darüber hinaus wird in Varenrode hauptsächlich eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern nachgefragt.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

➔ Dachausbildung

Die Hauptbaukörper der benachbarten Einfamilienhausbebauung wurden vorwiegend mit geneigten Dächern errichtet. Im B-Plan Nr. 111 wird deshalb festgesetzt, dass Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Pultdach zulässig sind. Bei diesen Dachformen ist die zulässige Dachneigung von mindesten 25° einzuhalten. Pultdächer müssen mit mindestens 18 ° Dachneigung aufweisen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) ebenfalls eine geringere Dachneigung zulässig. Diese Vorgaben entsprechen den in den angrenzenden Baugebieten festgelegten Dachformen und Dachneigungen, so dass sich das neue Wohnquartier dem bereits vorhandenen Gestaltungsrahmen anpassen wird. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper bei der Gestaltung des Baugebietes eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet. Mit ihren, im Vergleich zu den Wohngebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sie nicht im Straßenbild.
Insofern haben Nebenbaukörper auch kaum Einfluss auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden.

Aus diesem Grunde können Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch mit Flachdächern errichtet werden, da dieses Erscheinungsbild auch im angrenzenden Wohngebiet vorherrscht. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt.
(Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1)

➔ Einfriedungen

Damit ein durchgrüntes und offenes Wohnquartier entsteht, sind im Vorgartenbereich (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich) die zu den nächstliegende öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen, Heckenpflanzungen und sonstige Pflanzungen) im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Baugrundstücke an öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll verhindert werden, dass in dem Wohngebiet massive Einfriedungen zur Straßenseite vorgenommen werden. Daher sind Kunststoffzäune und Stabgitterzäume mit Sichtschutzeinflechtungen als Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
(Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1)

➔ Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt.

Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Hierdurch wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem im Plangebiet minimiert sowie ein Beitrag zum aktiven Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3.1)

➔ Baugrundstücke

Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO ist auf den Baugrundstücken die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet.

Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 % der Baugrundstücksfläche.
(Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1)

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

➔ Kinderspielplatz

Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes war bisher für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Ausweisung eines Spielplatzes vorgeschrieben. Mit dem „Gesetz zur Änderung des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze" vom 10.12.2008 wurde dieses Gesetz aufgehoben. Was bislang per Landesgesetz detailliert geregelt wurde, liegt nun im Ermessen der Kommunen. Rein rechtlich bedeutet dieser Sachverhalt, dass grundsätzlich auf die Anlage von Kinderspielplätzen verzichtet werden kann.

Dennoch stehen die Kommunen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB in der Verantwortung, denn bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Attraktivität der Wohnquartiere für Familien und Kinder.

Eine sachgerechte Zuweisung der Flächen für die hierzu notwendige Infrastruktur (z. B. Kinderspielplätze) ist nach wie vor erforderlich und ist in der Abwägung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 111 wird im nördlichen Teil des Wohngebietes eine öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen, die über das geplante Wohnstraßensystem gut erreichbar ist und Spielflächen für die Kinder des neuen Baugebietes bieten wird.

Neben seiner Funktion als Spielraum für Kinder dient dieser zentral gelegene Platz auch als Gemeinschaftsfläche und als multifunktionaler Treffpunkt für alle Anwohner. Außerdem werden die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischflächen ausgebaut, so dass ein für Kinder und die Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers ein positives Umfeld geschaffen wird.

Darüber hinaus stehen Kindern und Jugendlichen auch die Grünfläche im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sowie der offenen Landschaftsraum im näheren Umfeld zum Aufenthalt und als Spielfläche zur Verfügung, so dass für Kinder ausreichende Spiel- und Bewegungsräume vorhanden sind.

➔ Lärmschutzwall

An der Westseite des Bebauungsplangebietes grenzen die Sportplatzflächen des SV Schwarz Weiß Varenrode an. Von den hier errichteten Sportfeldern gehen Sportplatzlärmemissionen aus, gegen die das allgemeine Wohngebiet (WA) abgeschirmt werden muss.

Vor diesem Hintergrund wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.
In diesem Grünstreifen ist ein Lärmschutzwall (LSW) anzulegen. Gleichzeitig wird die Fläche umgrenzt als Fläche F 1 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB. Der Wall ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Durch Nutzungsvereinbarungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den zukünftigen Grundstückserwerbern und der Gemeinde Spelle können die den Grundstücken zugewandten Teile des vorhandenen Lärmschutzwalles den neuen Eigentümern für gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen überlassen werden.

➔ Gewässerrandstreifen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird entlang des südlichen Plangebietsrandes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (G) ausgewiesen. Zwischen dem Südufer des Bönnegraben und der Straße Mühlenweg ist die öffentliche Grünfläche von Bewuchs freizuhalten, so dass ein durchgängig befahrbarer Räumstreifen für die maschinelle Gewässerräumung des Entwässerungsgrabens gesichert wird. Diese Grünstreifen sind als Rasenfläche zu entwickeln. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

➔ Rasenfläche

Entlang der Südseite der Speller Straße (K 308) verläuft die 20 m breite Bauverbotszone, in der Hochbauten und bauliche Anlagen gem. des Nds. Bauordnung nicht zulässig sind. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen, wird entlang des südwestlichen Straßenraumes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rasenfläche (R) festgelegt. Dieser Grünstreifen ist als Rasenfläche zu entwickeln und von sichtbeeinträchtigendem Bewuchs, Hecken oder überragenden Bäumen freizuhalten, damit die Sichtverhältnisse entlang der Kreisstraße nicht eingeschränkt werden. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

➔ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind beidseitig des Bönnegraben lineare Baumreihen und Baumgruppen vorhanden. Dieser vorhandene Großbaumbestand trägt u. a. auch zur Sicherung der Grabenböschungen bei und ist landschaftsbildprägend. Darüber hinaus leisten diese Bäume einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, verbessern die Staubfilterung und Sauerstoffproduktion und sorgen klimaregulierend für eine Verdunstungskühlung im neuen Wohnquartier.

Zum Schutz dieser Gehölzbestände werden hier öffentliche Grünflächen ausgewiesen und umgrenzt als Flächen F 2 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die bereits vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea) und Schneeball (Viburnum opulus) zu erfolgen. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

➔ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die mit F 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient zur Abgrenzung und als „Pufferzone" der neuen Wohnbauflächen zu den Böschungen des Bönnegrabens. Sie sind als artenreicher Krautsaum mit Mahd im Einjahresturnus zu entwickeln, das Mahdgut ist abzuräumen. (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

➔ Baumpflanzungen im Straßenraum

Zur ortsbildverträglichen Gestaltung der Straßenräume ist geplant, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischfläche zu gestalten.
Neben Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit sollen Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowohl zur Verbesserung der Luftqualität (Bindung von Staub), als Regulator für Temperatur und Luftfeuchte als auch zur Durchgrünung des Wohnquartieres beitragen. Daher sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von ca. 10 bis 20 m Hochstammbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bepflanzungen wird folgende Pflanzliste vorgeschlagen:

Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata „Rancho"), Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland"), Baumhasel (Corylus colurna), Herzblättrige Erle (Alnus cordata).
(Textliche Festsetzung Nr. 7.2)

➔ Erhaltung von Einzelbaumexemplaren.

Entlang der Südseite des Plangebietes (entlang dem Mühlenweg bzw. nördlich des Bönnegraben) sind mehrere erhaltenswerte Einzelbaumexemplare vorhanden, die als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden, um diese ortsbildprägenden Bäume in ihrem Bestand zu sichern. (Textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände kommen im Plangebiet nicht vor.

8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN SOWIE FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER

➔ Regenrückhaltebecken

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, Flächen, die für die Ableitung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig sind, festzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB zählt zum Begriff Abwasser auch das Niederschlagswasser.

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen, in der ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt wird, das zur Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebietes erforderlich ist.

Dieses Rückhaltebecken dient der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen und den privaten Grundstücken aus dem Plangebiet in die vorhandene Vorflut des südlich des Plangebietsrandes verlaufenden Bönnegrabens. Dieser Graben fließt von Osten nach Westen und mündet nach ca. 2 km südwestlich des Plangebietes in die „Speller Aa".

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen, die Unter- und Überwasserböschungen sind zu variieren, an geeigneten Stellen sind standortheimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzerlen, zu pflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 7.4)

➔ Versorgungszentrale

Für den Bebauungsplan Nr. 111 wird ein besonderes Energieversorgungskonzept entwickelt, um die Wärmeversorgung über eine Erdwärmeheizung sicherzustellen.

Dazu ist es notwendig die erforderlichen Anlagen zur Energieerzeugung zentral in einer Quartiersversorgungszentrale unterzubringen.

Als Standort für diese Anlage kommt eine Fläche im Norden des neuen Baugebietes in Betracht, die eine gute Wärmeverteilung im Gebiet ermöglicht. Aus diesem Grunde wird im Anschluss an die Spielplatzfläche an der Planstraße A eine Fläche für Versorgungsanlage – Versorgungszentrale - ausgewiesen.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann über die Straßenverkehrsflächen der Pohlstraße und des Mühlenweges an das gemeindliche und regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen werden.

Über die bereits vorhandenen Knotenpunkte Pohlstraße/Speller Straße und Mühlenweg/Speller Straße wird das neue Wohngebiet mit der Kreisstraße 308 und den angrenzenden Gemeindestraßen verbunden.

9.2 Anbaurechtliche Beschränkungen entlang der K 308 (Speller Straße)

In Bezug auf die vorhandene Kreisstraße 308 (Speller Straße) liegt das Plangebiet außerhalb einer anbaurechtlichen oder verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund bestehen entlang der Kreisstraße anbaurechtliche Beschränkungen.

Entlang der K 308 gilt eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Die Zone wurde in den Plan eingetragen und mit „20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG" nachrichtlich gekennzeichnet.

Außerdem gilt entlang der K 308 die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße). Die Baubeschränkungszone wurde ebenfalls in den Plan eingetragen und mit „40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG" nachrichtlich gekennzeichnet.

➔ 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

   nicht errichtet werden.

➔ 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

(siehe hierzu: Kapitel 13 Nachrichtliche Übernahme)

➔ Sichtdreiecke

An der Einmündung der Straße Mühlenweg in die Kreisstraße 308 ist innerhalb der in die Planzeichnung aufgenommenen Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m auf der Straße Mühlenweg und 110 m sowie 200 m auf der Kreisstraße von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten. (Textliche Festsetzung Nr. 8.1)

9.3 Lärmemissionen entlang der Kreisstraße 308 (Speller Straße)

Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Kreisstraße 308 (Speller Straße) von der Straßenverkehrslärmimmissionen ausgehen können.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. (siehe auch Kapitel 12 Hinweise)

9.4 Innere Erschließung

➔ Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung der geplanten Bauflächen wird über eine verkehrstechnische Anbindung an das angrenzenden Erschließungsstraßensystem des benachbarten Wohnquartieres an der Pohlstraße und über eine Verbindung mit dem Mühlenweg bzw. der Speller Straße sichergestellt.
Aus diesem Grunde soll der bereits vorhandenen Straßenansatz im Wohnquartier „Varenroder Pohl III“ von der Pohlstraße nach Südosten in das neue Baugebiet hineingeführt werden (Planstraße A), welcher dann nach ca. 60 m in östlicher Richtung als Ringstraße weitergeführt wird. Im Osten wird die Planstraße A über die Planstraße C mit dem Mühlenweg verbunden. Die vorgesehene Quartierserschließung erfordert gleichzeitig den Ausbau des Mühlenweges zwischen der Planstraße C und der Speller Straße.

Zur Erschließung der Wohnbauflächen des westlichen Teils des Plangebiets wird von der Planstraße A die Planstraße C nach Süden geführt, die in einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge (∅ 18 m) endet.

Zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet ist geplant, die Straßenflächen der Planstraßen verkehrsberuhigt als Mischflächen zu gestalten. Die Ausbaubreite der Straßen von 6,00 m bietet die Möglichkeit zur Umsetzung von temporeduzierenden Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Baumtoren, versetzten Pflanzbeeten, Parkstreifen u. ä. Alle Grundstücke im WA-Gebiet können somit direkt über Zufahrten von den Planstraßen A, B und C angefahren werden.

Beim geplanten Straßenausbau wird davon ausgegangen, dass sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen für Entwurfselemente des Straßenraumes der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientiert.

Die Kurvenradien der Planstraßen werden so bemessen, dass diese von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind unter Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz vor Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

➔ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um das neue Baugebiet im Süden des Bebauungsplanes fußläufig an den Mühlenweg anzuschließen, werden von der Planstraße A zwei Rad- und Fußwege angelegt.

Der geplante Fuß- und Radwegweg von der Planstraße A kann gleichzeitig auch für Unterhaltungszwecke des Regenrückhaltebeckens durch den Anlagenbetreiber genutzt werden.

9.5 Ruhender Verkehr

➔ Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann im Straßenraum der Planstraßen geschaffen werden, indem an dafür geeigneten Stellen, ausreichende Parkmöglichkeiten angelegt werden.

➔ Private Einstellplätze

Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

9.6 Trinkwasserversorgung

Die im Westen benachbarten Wohnquartiere sind bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes kann über den Neubau von Versorgungsleitungen im Plangebiet gesichert und insbesondere über einen Anschluss mit dem bestehenden Leitungsnetz in der Pohlstraße über die Planstraße A hergestellt werden.
Alle neuen Gebäude können demzufolge ihren Trinkwasserbedarf über Hausanschlüsse an das noch zu erstellende Rohrleitungsnetz in den Planstraßen decken.

9.7 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Baugebiete wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den angrenzenden Erschließungsstraßen entsorgt. Das neue Wohngebiet wird daher an dieses bestehende Leitungssystem in der Pohlstraße angeschlossen.

Mit einem Druckrohrleitungssystem und über ein Netz von Pumpstationen, gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Venhaus des Wasserverbandes „Lingener Land" und wird in dieser Anlage aufbereitet.
Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

9.8 Oberflächenentwässerung

Zur Ermittlung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers in der Wohnungsbauentwicklungsfläche südlich der Speller Straße, wurde das Büro für Geowissenschaften M&O[3], Spelle mit der Ausarbeitung eines orientierenden Baugrundgutachtens beauftragt.

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden mittels Rammkernsondierungen/ Rammsondierungen untersucht. Grundwasser wurde bei ca. 1,10 – 2,10 m unter Geländeoberkante (GOK) vorgefunden. Im untersuchten Areal stehen an den Standorten RKS 1 bis RKS 3 und RKS 5 oberflächennah wasserdurchlässige Sande an. Am Standort RKS 4 wurde ab einer Tiefe von 0,5 m unter GOK schlecht wasserdurchlässiger, lehmiger Boden erbohrt. Aufgrund des teilweise sehr geringen Flurabstandes zum Lehm (< 1 m) ist das untersuchte Areal am Standort der RKS 4 für den Betrieb einer Versickerungsanlage im aktuellen Zustand der Fläche ungeeignet.

Laut den Ergebnissen des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung nur an vereinzelten Standorten mit einem geringeren Flurabstand z. B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/AE) und in Kombination mit einer Aufhöhung des Geländes am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden möglich.

Aufgrund des zu erwartenden mittleren Grundwasserhochstandes sowie dem anstehenden schlecht wasserdurchlässigen Geschiebelehm ist das Plangebiet im aktuellen Zustand der Fläche für eine Versickerung von Niederschlagswasser als eher ungeeignet zu bewerten.

Um die Alternativen der Oberflächenwasserentsorgung im Plangebiet zu untersuchen, wurde das Ingenieurbüro Gladen, Südfelde 2 in 48480 Spelle[4] mit der Ausarbeitung eines wassertechnischen Konzeptes auf der Grundlage des Baugrundgutachtens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beauftragt.

---

[3] Orientierendes Baugrundgutachten, Ausweisung eines Wohngebietes südlich der Speller Straße, 48480 Spelle OT Varenrode, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 21.06.2023

[4] Erschließung eines Wohngebietes „Südlich der Speller Straße" in der Gemeinde Spelle – OT Varenrode Bebauungsplan Nr. 111, - Wassertechnisches Konzept, Gladen Ingenieure, 48480 Spelle, 12.09.2025

Gegenstand des Entwässerungskonzeptes sind die abflusswirksamen Flächen des Baugebietes südwestlich der Speller Straße und nördlich des Bönnegrabens. Bisher erfolgte die Oberflächenentwässerung des Plangebietes über Ackerfurchen und vorhandene Grabenstrukturen.

Vor dem Hintergrund, dass eine Versickerung nicht im gesamten Plangebiet möglich ist, soll die Versickerung des auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV im Einzelfall angestrebt werden.
(Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Aufgrund der vorzufindenden unterschiedlichen wird empfohlen die Bodenverhältnisse am jeweiligen Standort der geplanten Versickerungsanlage nochmals gezielt zu prüfen. Hierbei ist die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,00 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Die anfallenden Niederschlagsmengen der öffentlichen und privaten Flurstücksparzellen des Baugebietes „Südlich der Speller Straße“ sollen vollständig einem geplanten Rohrleitungsnetz zugeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe und Hausanschlussleitungen von den privaten Grundstücken in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Es ist vorgesehen, dass die anfallenden Niederschlagsmengen an der südwestlichen Gebietsgrenze in ein Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. (siehe Abbildung 8)

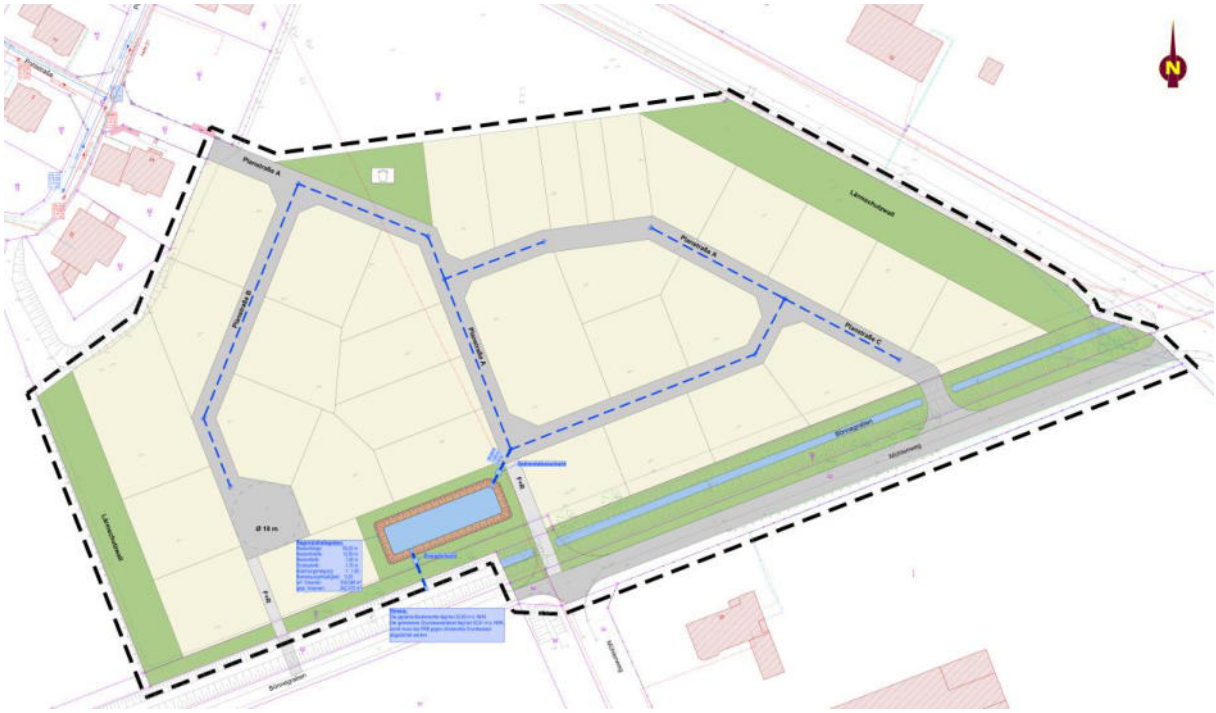


Abbildung **8**: Wassertechnisches Konzept: Entwässerungslageplan (ohne Maßstab)

Um die Entwässerung des Wohngebietes sicherstellen zu können, wurden die geplanten Haupthaltungen nach dem vereinfachten Verfahren dimensioniert. Die geplante Regenwasserkanalisation wird für ein Regenereignis der Häufigkeit n = 0,50 und bei einer Dauer von 10,0 Min. ausgelegt.

Die anfallenden Niederschlagsmengen auf den Flächen innerhalb des Plangebietes sollen über entsprechende RW-Haltungen mit einem Nenndurchmesser von 300 mm bis 600 mm aus Beton entwässert werden. Ein Kanalquerschnitt DN 600 ist für die Haltung vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken mehr als ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten.

Datengrundlage für die Bemessung des RRB sind gemessene Starkregenereignisse der koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung (KOSTRA) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Region Spelle-Varenrode.

Laut DWA-A 118 (2006) liegt die empfohlene Häufigkeit für Bemessungsregenereignisse in Wohngebieten bei „1-mal in 2 Jahren" (n = 0,5). Für die Bemessung des Regenrückhalteraums (RRB) ist nach DWA-A 117 (2013, Fassung 2014) eine Bemessung für ein Regenereignis „1-mal in 5 Jahren" (n = 0,20) berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen durch immer häufiger auftretende Starkregenereignisse, wurde der Toleranzbetrag laut KOSTRA DWD 2020 berücksichtigt.

Somit wird das zukünftige Risiko eines Überstauereignisses innerhalb des Betrachtungsbereiches aus wasserwirtschaftlicher Sicht reduziert.

Die hydraulische Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren gemäß DWA A 117 mit einer Bemessungshäufigkeit von 1-mal in 5 Jahren (n = 0,20).

Bei einer gewählten Bemessungshäufigkeit von n = 0,20 ergibt sich für das RRB südlich des Plangebietes ein erforderliches Speichervolumen von 339,089 m³.

Bei einer Sohlfläche von 241,80 m² sowie einer Böschungsneigung im Mittel von 1:1,5 ergibt sich bei einer max. Einstauhöhe von 1,10 m ein vorhandenes effektives Volumen von 342,375 m³.

Das RRB ist mit einer Tiefe im Mittel von 1,40 m anzulegen. Bei einer max. Stautiefe von 1,10 m bleibt noch ein Freibord von 0,30 m erhalten.

Laut dem Bodengutachten befindet sich das geplante RRB im Einschnittsbereich des Grundwassers und ist bei der Ausführung abzudichten. Weitere Details wie z.B. die Abdichtung, Gestaltung der Außenanlagen (Flächenbefestigungen etc.) bleiben der Entwurfs- und Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Flächen des geplanten Wohngebietes werden gem. DWA-A 102-2 Anhang A der Belastungskategorie I zugeordnet und sind somit nicht behandlungsbedürftig. Um einen Eintrag von Sedimenten sowie Öl- und Schwimmstoffen in das Regenrückhaltebecken (RRB) zu vermeiden, wird vor der Einleitung ins RRB ein einfacher Sedimentationsschacht DN 1200 mit Tauchwand angeordnet. Zudem ist im Drosselbauwerk ein Schieber vorzusehen, um im Havariefall das belastete Wasser im RRB zurückzuhalten.

Zuständige genehmigende Behörde für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland, hierfür ist ein Wasserrechtsantrag nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers im Plangebiet kann somit gewährleistet werden.

9.9 Abfallentsorgung

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 111 sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhren der Gemeinde Spelle angeschlossen. Das neue Wohnquartier wird in dieses Abfuhrgebiet und in den planmäßigen Regelbetrieb der Entsorgungsunternehmen aufgenommen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9.10 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Grundversorgung der Gemeinde Spelle und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Das neue Baugebiet kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Pohlstraße und im Mühlenweg an das Versorgungsnetz der Westnetz GmbH angeschlossen werden.

Alternativ wird im neuen Wohnquartier die Gewinnung oberflächennaher Geothermie bei der zukünftigen Energieversorgung der Gebäude in Erwägung gezogen.

Nach einem für das Gebiet in Frage kommenden Energiekonzept findet die Heizwärmeerzeugung nicht mehr dezentral in den einzelnen Gebäuden, sondern zentral auf der Multifunktionsfläche in einer Versorgungszentrale statt. In diesem Zusammenhang wird technologisch auf ein Erdwärmepumpensystem gesetzt.

Die Wärmegewinnung kann mit Hilfe eines zentralen Erdsondenfeldes im Bereich der Grünfläche entlang der Speller Straße erfolgen. Die Versorgungszentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kinderspielplatz positioniert, so dass Leitungswege kurz ausgeführt werden können. Der Strom wird dezentral auf den jeweiligen Hausdächern erzeugt und einerseits für den Betrieb der zentralen Wärmepumpen in der Energiezentrale genutzt. Andererseits kann der Strom als Haushaltsstrom von den Bewohnern des Quartiers genutzt werden. Die Einspeisung des überschüssigen Stroms in das öffentliche Netz geschieht über einen zentralen Übergabepunkt. Im Bedarfsfall kann auch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Die Stromspeicherung soll zentral in der Versorgungszentrale untergebracht werden. Durch die Zentrierung können sowohl energetische als auch wirtschaftliche Skaleneffekte genutzt werden.

Im Falle der Verwirklichung eines solchen Vorhabens besteht gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG eine Anzeigepflicht, falls die Maßnahmen sich auf das Grundwasser auswirken können. Die Anzeige muss spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde vorliegen.

Die Untere Wasserbehörde hat gleichzeitig zu prüfen, ob die geplanten Arbeiten sowie der spätere Betrieb der Anlage als Gewässerbenutzung im Sinne von § 9 WHG zu bewerten sind und sie deshalb gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis bedürfen.

Somit kann mit den v. g. Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Ortsentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Mit der in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im § 32 a Abs.1 aufgenommenen Verpflichtung, bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m^2 aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zur lokalen Stromerzeugung werden daher im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf den Dächern installiert. Somit können die zukünftigen Energieverbraucher lokal verfügbare Energieträger für die Strom- und Wärmeerzeugung nutzen. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird über die Bauantragsstellung sichergestellt.

Der Anschluss von Haushalten an die Versorgungsanlagen für Strom und Gas des Grundversorgers (Westnetz GmbH) ist alternativ möglich.

9.11 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 (Grundschutz Kommunale Löschwasserbereitstellung) der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.

Die öffentliche Grundversorgung gem. DVGW W 405 mit Löschwasser wird in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Spelle, der zuständigen Ortsfeuerwehr Spelle und dem Landkreis Emsland geregelt und kann durch eine Entnahme von Löschwasser aus Hydranten, die an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind, abgedeckt werden.

Aus brandschutztechnischer sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist für die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m^3/h) vorhanden ist.
  Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, das Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW·Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

9.12 Telekommunikation

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

9.13 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen agrarischen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

9.14 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Spelle, die Samtgemeinde Spelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niederachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. (siehe Kapitel 12 Hinweise)

9.15 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). (siehe Kapitel 12 Hinweise)

9.16 Bodenordnung

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Spelle. Bodenordnungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9.17 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächengrößen ermittelt:

Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße “	**(ca.) m²**	**Anteil in %**
1. **Gesamtfläche Geltungsbereich**	**27.517 m²**	**100,0**
2. allgemeines Wohngebiet (WA)	16.559 m²	60.2
3. Straßenverkehrsflächen	3.854 m²	14,0
4. Fuß- und Radwege	228 m²	0.8
5. Öffentliche Grünflächen	5.634 m²	20.5
6. Regenrückhaltebecken (RRB)	752 m²	2.7
7. Wasserflächen (Bönnegraben)	144 m²	0.5
8. Fläche für Versorgungsanlagen	346 m²	1.3

9.18 Städtebauliche Kalkulation

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind die Planstraßen A, B und C neu auszubauen. Zusätzlich entstehen Kosten für die Straßenbeleuchtung, die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Lärmschutzanlagen, die öffentlichen Grünflächen u. a. sowie für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, nach der Festlegung der Ausbaustandards bzw. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahem ermittelt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

10

10 UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die “Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen. Die Umweltprüfung / der Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter / Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, sie werden zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse der SAP werden bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.
Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,75 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 3,2 ha.

10.2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Spelle, Samtgemeinde Spelle, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111, Baugebiet „Südlich der Speller Straße", in Varenrode ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Erweiterung vorhandener Wohnbebauung auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Varenrode, südwestlich der Speller Straße, im Großraum zwischen Bundesstraße B 70 im Westen und westlich der Kreisstraße K 308, Speller Straße (Verbindungsstraße zwischen Varenrode und Spelle).
Das geplante Wohnbaugebiet arrondiert die Bebauung zwischen Speller Straße, Pohlstraße, den Sportplätzen und dem Bönnegraben im Süden
Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird als Ackerfläche genutzt, nach Westen grenzen die Sportplätze, nach Norden eine Grünlandfläche an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Mühlenweg (Wirtschaftsweg) entlang des Bönnegrabens begrenzt, weiter nach Süden befinden sich weitere Ackerflächen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle ist Plangebiet im Osten als Fläche für die Landwirtschaft/Weißfläche und im Westen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, dies lässt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes nicht zu. Im Parallelverfahren wird die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, das Plangebiet soll als Wohnbaufläche (W) festgesetzt werden.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (zuletzt geändert Dezember 2023) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB.
Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.
Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, auf Basis einer Brutvogelkartierung, einer Biotoptypenkartierung und der Potentialabschätzung für andere planungsrelevante Tierarten.

Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt. Die Ergebnisse der SAP werden bei der Umweltprüfung bzw. bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt, soweit diese relevant sind. Entsprechende Vorkehrungen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan getroffen, geregelt in Hinweisen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Bebauungsplanumsetzung nicht ein.

10.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

➔ Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Varenrode, Gemeinde Spelle, an der Westseite der Speller Straße, nördlich des Bönnegrabens, östlich der Sportplätze an der Bönnestraße. Weiter südlich befinden sich weitere Ackerflächen mit vereinzelten Hofstellen.
Die Entfernung zur Ortsmitte Spelle beträgt ca. 3 km in südöstlicher Richtung.
Das Plangebiet wird als Acker genutzt, östlich und südlich des Plangebietes verlaufen Straßen /Wirtschaftswege. In den Geltungsbereich wird der Mühlenweg im Süden integriert, dort stocken Einzelbäume unterschiedlicher Struktur, der Bönnegraben ist naturfern ausgebaut.
Das Plangebiet weist, mit Ausnahme der Einzelbäume am Mühlenweg im Süden, keine besonderen Strukturen auf, aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist im beigefügten Bestandsplan hinsichtlich Biotoptypen/Vegetation/Nutzung dargestellt. (Anlage 3)

➔ Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 bzw. 2 festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf 9,00 m beschränkt. Es dürfen Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. In einem Teilbereich sind passive Lärmschutzeinrichtungen bei Gebäuden festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebiet fällt in die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV, dies ist entsprechend gekennzeichnet. Im Westen wird zum Schallschutz ein Lärmschutzwall errichtet, als Abschirmung zu den angrenzenden Sportflächen. Hinsichtlich Schutz vor Geruch sind keine Festsetzungen erforderlich, die geruchliche Vorbelastung wird als ortsüblich eingestuft.

Die Baugebietserschließung erfolgt von Norden, von der Pohlstraße aus, und von Süden vom Mühlenweg (Wirtschaftsweg im Süden).

Nutzbare Dachflächen sind mit Solarmodulen auszurüsten. Ein alternatives Energieversorgungskonzept sieht ggfs. vor, innerhalb einer entlang der Speller Straße festgesetzten Grünfläche ein Erdsondenfeld anzulegen, die gewonnene Erdwärme soll in der Versorgungszentrale im Norden des Plangebietes, festgesetzt als Versorgungsfläche, weiterverarbeitet und verteilt werden.

Die überschüssige elektrische Energie, gewonnen auf den Dächern im Baugebiet, wird in der Versorgungszentrale gespeichert.

Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Fuß- u. Radwegen wird in ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Bönnegraben eingeleitet. Die vorhandenen Bäume/Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes werden mit Einzelbaumfestsetzungen/Baumerhaltfläche gesichert, bei Abgang hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen.

Im Plangebiet werden weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt als Saumstreifen bzw. Rasenflächen. Der Lärmschutzwall im Westen des Bebauungsplangebietes ist flächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Erschließungsstraßen sind mit Hochstammbäumen im Abstand von 10 bis 20 m zu begrünen, Dominanz heimische Arten.

Die Vorgärten der Baugrundstücke dürfen nur für Zufahrten/Zuwegungen versiegelt werden, die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Aus Artenschutzgründen sind in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

- Das Herrichten der unbestockten Plangebietsflächen hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn davon abgewichen werden muss, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu überprüfen, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.
- Gehölzrodungs-/Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG. Bei Baumfällarbeiten sind Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser als 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen, wenn Besatz festgestellt wird, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben und CEF-Maßnahmen durchzuführen.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen.

Der genaue Wortlaut der Festsetzungen kann der Planzeichnung bzw. der Begründung entnommen werden.

➔ Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der durch die Bebauungsplanaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2,75 ha.

Bezeichnung	**Fläche**
WA-Fläche	1,66 ha
Straßenverkehrsfläche/Fuß- u. Radweg/Versorgungsfläche	0,44 ha
Grünflächen	0,56 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Wasserfläche	0,01 ha
Summe	**2,75 ha**

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird eine maximale neue Versiegelung von ca. 1,35 ha ermöglicht.

10.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

➔ Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert Dezember 2023, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein. Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen ist zu begründen.
Die ins Verfahren gebrachte Ackerfläche grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an, arrondiert die Wohnbebauung in diesem Bereich von Varenrode und schließt die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ab. In Varenrode gibt es keine unbebauten Grundstücke in bestehenden Wohnbaugebieten, die noch bebaut werden könnten. Nachverdichtungen sind in einem dörflich strukturierten Bereich nicht möglich, da unbebaute Grundstücksteile aufgrund der Eigentumsverhältnisse und ihres Flächenzuschnittes nicht aktiviert werden können.
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt auf Basis eines Gutachtens (Wohnraumkonzept von SSR für Spelle, Schapen, Lünne), in dem konkrete Aussagen zum Bedarf von Wohnbaugrundstücken getroffen sind. Es besteht erheblicher Bedarf in Varenrode für neuen Wohnraum, dies hängt mit der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung in Spelle zusammen, dort entstehen fortlaufend neue Arbeitsplätze. Für diese Arbeitnehmer sind Wohnbaugrundstücke ortsnah erforderlich.
Alle Flächen in Varenrode, die den Vorgaben an einen Wohnbaustandort entsprechen, werden entweder landwirtschaftlich genutzt oder sind mit waldartigen Strukturen bestockt.

Die jetzt ins Verfahren gebrachte Fläche steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse zur Verfügung und entspricht den Anforderungen neue Baugrundstücke im räumlichen Zusammenhang mit vorhandener Bebauung zu entwickeln. Bei diesem Standort können vorhandene Erschließungssysteme genutzt werden. Der Verlust der Ackerfläche wird als hinnehmbar eingestuft, da auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine Nutzungsoptimierung (auch durch den Einsatz von KI unterstützten Techniken) ein Ausgleich erfolgen kann, so dass der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche kompensiert werden kann.
Darüber hinaus weist die Ackerfläche einen ungünstigen Flächenzuschnitt auf, der eine rationelle Bewirtschaftung erschwert. Mit der Nähe zu Wohnbaugrundstücken sind geruchliche Beeinträchtigungen der dort wohnenden Menschen verbunden.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 23.10.2024, abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes für die Bebauungsplanaufstellung, im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP zusammenfassend dargestellt. Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind möglich, wenn: Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist.

Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen, sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand, es sei denn diese sind essenziell.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgen durch die Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Herrichtung der Ackerfläche im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar zu erfolgen hat, wenn davon abgewichen werden muss, ist eine Kontrolle auf Bodenbrüter notwendig, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben, ebenso sind zu rodende Gehölze zu überprüfen. Im Plangebiet werden keine Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Brutvögeln durch die Bebauungsplanumsetzung beseitigt, diese befinden sich im Süden des Plangebietes, diese Strukturen werden festgesetzt und erhalten.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden bedingt Folge geleistet werden, da nur eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, so dass maximal 60 % der Baugrundstücke versiegelt werden dürfen. Im Plangebiet sind archäologischen Funde nicht bekannt, ebenso keine Altlastenlagerstätten, der Standort wird schon lange landwirtschaftlich genutzt. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften.

Nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 03.07.2023 und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 04.01.2023, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. Durch die Ermöglichung von Versiegelungen mit Wohngebäuden und Erschließungsstraßen wird die ungehinderte Oberflächenwasserversickerung in diesen Flächen reduziert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken vollständig zu versickern ist, das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Nur ein geringer Teil des Regenwassers wird somit dem lokalen Wasserkreislauf entzogen, es verdunstet über den versiegelten Flächen bzw. über dem Regenrückhaltebecken.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 26.10.2023, zu berücksichtigen.

Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen. Im Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass schädliche Lärmimmissionen vermieden werden. Für Teilbereiche im Osten des Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV ausgewiesen.

Die vorhandenen geruchlichen Immissionen werden als ortsüblich eingestuft, Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

➔ Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den keine Aussagen getroffen sind, Weißfläche. Der Mühlenweg ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials dargestellt ist, dieser Bereich ist zum Teil versiegelt bzw. dort stocken etliche Bäume, dieser Bereich wird nicht verändert.
Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich an.
Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht nicht den Zielen des RROP, die vorhandene Bebauung wird nach Südosten erweitert und somit arrondiert.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Spelle ist das Plangebiet im Osten als Fläche für die Landwirtschaft und im Westen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Durch die geplante 62. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren erfolgt, wird das Plangebiet zu einer Wohnbaufläche umgewandelt, die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß des geänderten Flächennutzungsplans und konkretisiert dessen Ziele.
Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland 2001 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche keine Aussagen getroffen.
Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht somit nicht den Zielen des LRP.

➔ Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

10.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut/Schutzgegenstand, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders auch im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Schutzgüter-/Schutzgegenständebewertung werden für den Ist-Zustand (Realzustand) die Wertstufen:
"gering", "mittel" und "hoch" verwendet.
Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:
„keine", „geringe", „mittlere" und „hohe" verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

Die Prüfkriterien u. Prüfkategorien orientieren sich nach dem § 1 (6) 7. BauGB und der Anlage 1 zu § 2 BauGB.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich" und „unerheblich" unterteilt.
Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand, der im beigefügten Bestands-/Biotoptypenplan dargestellt ist. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet durch die Überbauung der Ackerfläche erheblich erhöhen.

10.5.1 Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit

Das für Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und dient damit der Erzeugung von Lebensmitteln/Futtermitteln. Mit dieser Nutzung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch geruchliche Emissionen verbunden, diese wirken auf die bebauten Grundstücke in der Nähe/Benachbarung des Plangebietes ein. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Wohnbaugrundstücke, im Südosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und im Westen die Sportanlagen des örtlichen Sportvereins.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die durch den KFZ-Verkehr auf den angrenzenden Straßen und durch die angrenzenden Sportplätze verursacht werden. Für Erholungszwecke hat das Plangebiet keine Bedeutung, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht betreten werden können.

Mikroklimatisch hat die Ackerfläche im Plangebiet als Ort der nächtlichen Kaltluftproduktion eine geringe bis mittlere Bedeutung für die angrenzende Wohnbebauung im Westen/Norden. Die makroklimatische Bedeutung des Plangebietes für die Ortslage Varenrode ist gering, da die Ackerfläche von geringer Größe ist und die vorhandene Bebauung/Exposition eine Kaltluftabfuhr Richtung Ortsmitte Varenrode behindert, der Ortskern liegt nordwestlich des Plangebietes.

Durch die intensive Ackernutzung und der damit verbundenen Ausbringung von Gülle und Pestiziden bestehen Risiken, in geringem Umfang, für die menschliche Gesundheit, der in den angrenzenden Bereichen wohnenden Menschen. Dies erfolgt durch Nitrateinträge ins Grundwasser und durch Verdriften von Spritzmitteln, die als Gesundheitsrisiko zu werten sind.
Für das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird das Plangebiet zu einem Wohnbaugebiet umgewandelt, dies ermöglicht den Bau von Wohnhäuser am Rand der Ortslage Varenrode, dies stärkt den Standort und ist als positiver Effekt für das Schutzgut zu bewerten. Besonders hervorzuheben ist, dass ein CO_2 neutrales Baugebiet entwickelt werden könnte, dies hat Vorbildcharakter.

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden, nördlich des Mühlenweges, damit nehmen die geruchlichen Emissionen und das Ausbringen von Pestiziden ab, dies ist ein weiterer positiver Effekt für das Schutzgut Mensch/für die menschliche Gesundheit.

Um die in das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Speller Straße und den Sportanlagen resultieren beurteilen zu können, wurde für den Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" der Gemeinde Spelle ein schalltechnisches Gutachten in Bezug auf die Sport- und Verkehrslärmsituation durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH[5], Lingen, erarbeitet. Dieses Gutachten betrachtete die Lärmsituation sowohl des Bebauungsplanes Nr. 106 „Westlich der Bönnestraße" und dieses B-Planes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße".
Auf dieses schalltechnische Gutachtens wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zurückgegriffen und verwiesen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst wiedergegeben:

Die Gemeinde Spelle plant die Ausweisung von zwei Allgemeinen Wohngebieten (WA) im Ortsteil Varenrode in 48480 Spelle. Für beide Gebiete sind die Sportstätten des SW Varenrode 1956 e.V. relevant, welche sich zwischen den beiden Plangebieten befinden.

<u>Für diesen Bebauungsplan Nr. 111 werden nur die für dieses Plangebiet relevanten Ergebnisse dargestellt.</u>

➔ Lärmimmissionen (Sport)

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Sportlärm und Verkehrslärm ist nach Angaben der Gemeinde Spelle die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Bei den Berechnungen werden 2 nutzbare Geschosse berücksichtigt.

→ Beurteilungsgrundlagen

Die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen an Sportanlagen bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die 18. BImSchV Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich von Sportanlagen vorliegen.

[5] Schalltechnischer Bericht Nr. LL17229.1/01 zur Sport- und Verkehrslärmsituation im Bereich von zwei geplanten Baugebieten im Ortsteil Varenrode in 48480 Spelle, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 25.05.2023

Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und sind von der energetischen Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der 18. BImSchV unterliegen, einzuhalten.

Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3, Abs. 5, Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind. Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu und Abgangs von Personen. Für die Beurteilung der Sportlärmsituation gelten nach der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete folgende gebietsbezogene Immissionsrichtwerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags, außerhalb der Ruhezeiten:	IRW = 55 dB(A)
tags, innerhalb der Ruhezeiten am Morgen:	IRW = 50 dB(A)
tags, innerhalb der Ruhezeiten im Übrigen:	IRW = 55 dB(A)
nachts:	IRW = 40 dB(A

→ Berechnungsergebnisse

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportlärm im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 unter Berücksichtigung des vorgesehenen Walls eingehalten werden.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportlärm im Tageszeitraum von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. innerhalb der Ruhezeiten am Mittag bzw. am Abend sowohl werktags als auch sonntags unterschritten.

Es sind keine Überschreitungen durch Spitzenpegelereignisse im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist daher innerhalb des südwestlichen Teils des Plangebietes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 3,50 m über Oberkante Grundniveau (OKG) des südwestlich angrenzenden Fußball-Trainingsfeldes, mit einem Böschungsverhältnis 1: 1,5 und einer Kronenbreite von 0,50 m herzustellen.

➔ Lärmimmissionen (Verkehr)

Für Plangebiet des B-Planes Nr.111 ist die Bundesstraße K 308 zu berücksichtigen. Die hierfür Berücksichtigten Verkehrsdaten basieren auf den aktuellen Straßenverkehrszählungen an Bundesstraßen der Bundesanstalt für Straßenwesen aus 2021.

→ Beurteilungsgrundlagen

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Straßenverkehrslärm ist eine vorliegende Verkehrsuntersuchung mit Verkehrsprognosedaten für die K 308. In Abstimmung mit der Gemeinde Spelle wurde im Sinne einer Prognose 2038, wie in der Verkehrsuntersuchung zur K 308, eine allgemeine Erhöhung der Kfz-Bestandsbelastungen um 7,5 % angenommen.

Demnach werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausgangsdaten zum Verkehrsaufkommen angesetzt.

Straßenbezeichnung	DTV KFZ/24 h	M_T KFZ/h	M_N KFZ/h	$p_{1,T}$ %	$p_{2,T}$ %	$P_{K,T}$ %	$P_{1,N}$ %	$p_{2,N}$ %	$P_{K,N}$ %
Kreisstraße K 308	3.940	234	24	1,9	2,9	-	2,6	4,2	-

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte genannt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 folgende schalltechnische Orientierungswerte

Gebietsausweisung	schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [6] in dB(A) bei Verkehrslärmeinwirkungen	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die nachfolgend aufgeführten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sollten jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht ohne weitere Maßnahmen überschritten werden:

in Allgemeinen Wohngebieten (WA): 59/49 dB(A) tags/nachts

Diese Immissionsgrenzwerte sind im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in o. g. Gebietseinstufungen vereinbar.

→ Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen der Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde im Sinne der Lärmvorsorge bei freier Schallausbreitung - d. h. ohne vorhandene oder geplante Bebauung im Plangebiet - durchgeführt.

<u>Ebenerdige und gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone etc.)</u>
Gemäß der 16. BImSchV liegt der maßgebliche Immissionsort 2 m über der Mitte der als ebenerdiger Außenwohnbereich (z. B. Terrassen) genutzten Fläche. Maßgeblich für die Beurteilung der Geräuschsituation in den Außenwohnbereichen ist in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzrichtlinien ausschließlich die Verkehrslärmbelastung im Tageszeitraum.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags in Bezug auf ebenerdige Außenwohnbereiche und in Bezug auf gebäudegebundene Außenwohnbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. 111 in einem etwa 70 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße K 308 überschritten.
In diesem Bereich wären somit für Außenwohnbereiche nach den Beurteilungskriterien der DIN 18005 ggf. ergänzende Schutzmaßnahmen zu empfehlen. Da in diesem Gebiet auch ein Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) – der die Grenze der ungestörten Nutzung des Außenwohnbereiches kennzeichnet – überschritten wird, sind hier Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen auszuschließen (Anlage 1).

Wohn- und Aufenthaltsräume
Für die Beurteilung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse ist die Verkehrslärmsituation für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehen.
Bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz von im Plangebiet zu errichtenden Wohnhäusern ist hier der Nachtzeitraum relevant.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) Verkehrslärm von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird in etwa der Hälfte Plangebietes entlang der Speller Straße überschritten. In den Überschreitungsbereichen sind textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß dem aktuellen Entwurf der E DIN 18005 Bbl 1:2022-02 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind nach dem aktuellen Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) überschritten wird, zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. (Anlage 1)

Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel
Die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen ergeben sich auf der Grundlage der DIN 4109-1. Hiernach ergeben sich die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w.ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen auf der Grundlage der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in dB(A).

Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt gemäß DIN 4109-2 aus dem zugehörigen Beurteilungspegel für die unterschiedlichen Lärmquellen (Straßen-, Schienen-, Luft-, Wasserverkehr, Industrie/Gewerbe).

Die Lärmpegelbereiche sind wie folgt definiert:

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	≤ 55
2	II	≤ 60
3	III	≤ 65
4	IV	≤ 70
5	V	≤ 75
6	VI	≤ 80
7	VII	< 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation ist innerhalb des Plangebietes eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche III und IV grafisch als Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (Anlage 2) i. V. m. textlichen Festsetzungen zu schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung darzustellen. (siehe hierzu Kapitel 10.6.4 „Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen")

➔ Lärmimmissionen (temporär)

Während der Bauphase werden zeitweise die Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

➔ Geruchsimmissionen (Landwirtschaftliche Tierhaltung)

Um die in das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen beurteilen zu können, die Aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, wird ein im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" erarbeitetes Immissionsschutzgutachten die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen[6] herangezogen. Auf die Ausführungen dieses Gutachten wird verwiesen.
Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend ebenfalls auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen sind die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant.

[6] Immissionstechnischer Bericht Nr. G1920 3.1/02 über eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation für zwei geplante Wohngebiete in Spelle-Varenrode, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 04.05.2023

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe.
Es wurden folgende landwirtschaftlichen Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet berücksichtigt:

- Storm (LW 1)
- Reekers (LW 2)
- Kandziora (LW 3)

(siehe Abbildung 9)

Abbildung **9**: Lageplan der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 111 (ohne Maßstab)

➔ Beurteilungsgrundlagen

Geruchsimmissionen wurden anhand des Anhangs 7 der TA Luft ermittelt und beurteilt. Eine Geruchsimmission ist zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist. Als erhebliche Belästigung gilt eine Geruchsimmission dann, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte überschritten werden. Die Immissionswerte werden als relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr angegeben.

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

➔ Berechnungsergebnisse

Die Ermittlung der Geruchsemissionen erfolgte auf Grundlage der TA Luft und der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1. Dort werden der Stand der Haltungstechnik und der Maßnahmen zur Emissionsminderung bei der Haltung von Schweinen, Rindern, Geflügel und Pferden beschrieben. Der Anwendungsbereich bezieht sich vor allem auf Emissionsquellen für Ställe, Nebeneinrichtungen zur Lagerung und Behandlung von Fest- und Flüssigmist sowie Geflügelkot und zur Lagerung bzw. Aufbereitung bestimmter Futtermittel (Silagen) und auf Flächen außerhalb von Ställen, auf denen sich Tiere bewegen können.
Die Tierzahlen wurden vom Landkreis Emsland zur Verfügung gestellt. Die ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe sind nicht in diesem Bericht aufgeführt, sondern werden dem Auftraggeber zum internen Gebrauch separat zur Verfügung gestellt. Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt.

Die Ausbreitungsrechnung wurde mit dem Modell Austal durchgeführt. Die Berechnung der flächenbezogenen Häufigkeiten erfolgt mit dem Programm A2KArea (Programm AustalView, Version 10.2.12 TG,I). Dabei handelt es sich um die programmtechnische Umsetzung des im Anhang 2 der TA Luft festgelegten Partikelmodells der VDI-Richtlinie 3945, Blatt 3.

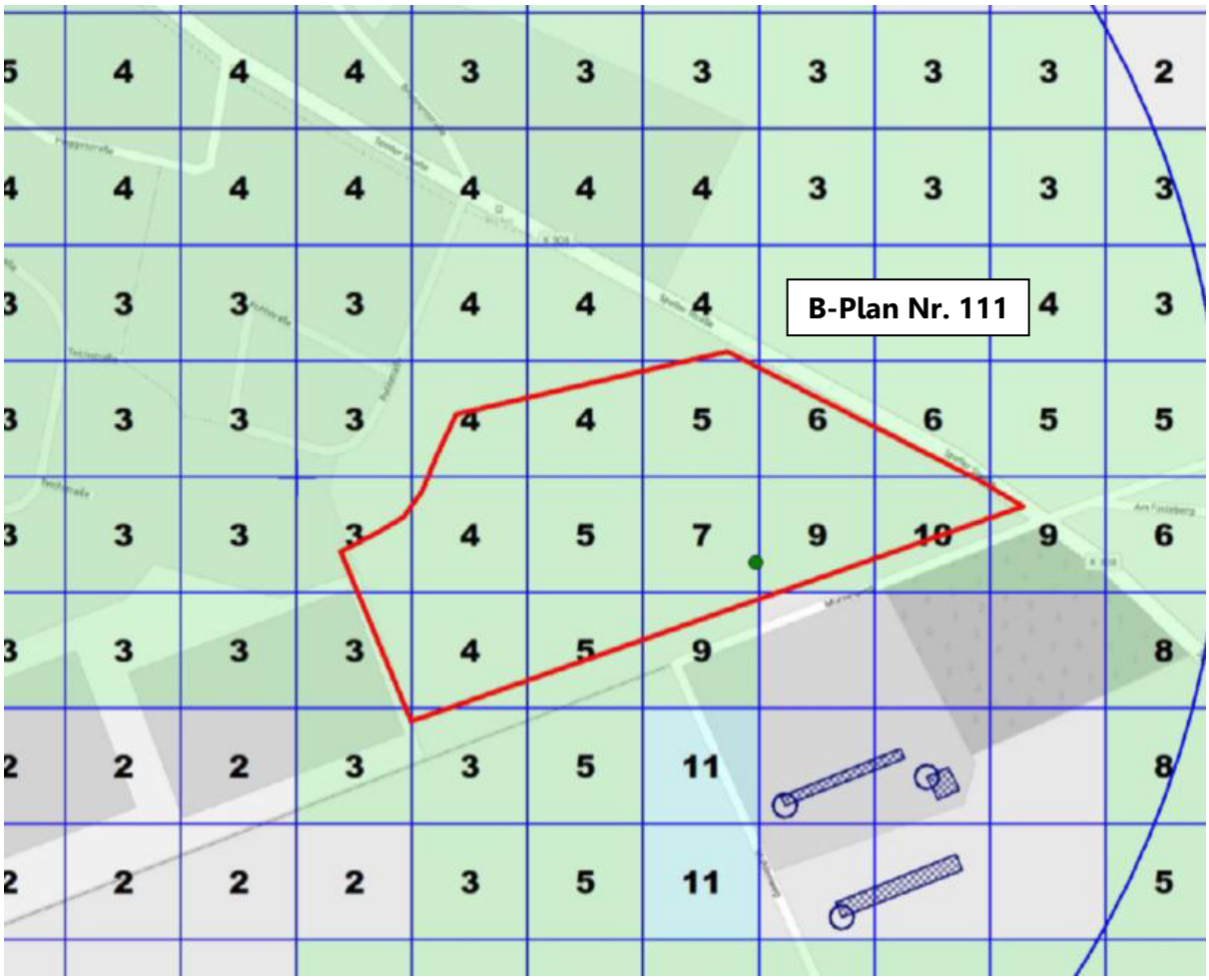


Abbildung **10**: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (ohne Maßstab)

Wie das Ergebnis der Ausbreitungsberechnung zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet des B-Planes Nr. 111 zwischen 3 % und 10 % der Jahresstunden. Der in der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete wird somit in allen Teilen des Baugebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

➔ Geruchsemissionen (Landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung)

Im näheren Umfeld des neuen Baugebietes, vor allem im Westen, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 12 Hinweise)

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

➔ Fazit

Durch die Festsetzungen zum Lärm im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit durch Lärm nicht erfolgen.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden. Mit dem Bau und dem Betrieb von Wohnhäusern sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Straßenflächen errichtet werden.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit positiv bis gering, der Eingriff ist unerheblich.

10.5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (siehe Anlage 3)

Im Bestandsplan (Bestandsaufnahme 6/2022) sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

J BHD bis 7 cm
I BHD 7 cm – 20 cm
II BHD 21 cm – 50 cm
III BHD 51 cm – 80 cm
IV BHD ab 80 cm

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche (A) im Zentrum dominiert. Im Süden des Plangebietes verläuft der Mühlenweg mit Ruderalstrukturen (UHM) / Scherrasenflächen (GRA) im Straßenseitenraum, die Wegetrasse ist versiegelt (OVS). Entlang des Mühlenweges verläuft der Bönnegraben, der naturfern ausgebaut ist (FGZ).
Zwischen Bönnegraben und der Ackerfläche stocken lineare Gehölzbestände (HEB) der Altersstrukturklasse J-I/II, dominant sind dort Spätblühende Traubenkirsche und Stieleiche. Im Straßenseitenraum des Mühlenweges stocken Stieleichen (HEB) der Altersstrukturklasse II.
Südöstlich des Plangebietes stockt ein standortgerechter Gehölzbestand (HPS) der Altersstrukturklasse J bis II.
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Intensivgrünlandfläche (GIT), nach Westen grenzen die Sportanlagen ans Plangebiet. Östlich des Plangebietes verläuft die Speller Straße (OVS) mit randlichen Ruderalstrukturen.
Für das Schutzgut Pflanze hat der Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Ackerfläche zu Wohnbaugrundstücken, zu Grünflächen und Erschließungsflächen umgewandelt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben fast vollständig erhalten und werden als öffentliche Grünflächen gesichert. Für die Fuß- u. Radweganbindung an den Mühlenweg werden ca. 3,00 m des Traubenkirschenaufwuchses im Südwesten beseitigt.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind gering bis mittel, der Eingriff ist erheblich.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden auf der Ackerfläche keine Brutvogelreviere erfasst. Im Bereich der Gehölze im Süden des Plangebietes wurden als Gehölzbesiedler Buchfink, Zilpzalp, Blaumeise, Stieglitz und Klappergrasmücke festgestellt.
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese Gehölzstrukturen erhalten, so dass auf diese Brutvogelarten keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, ihre essentiellen Nahrungshabitate befinden sich im Bereich der Gehölze und den dortigen Saumstrukturen, dies wird erhalten.
Die Gehölzstrukturen Im Süden des Plangebietes können als Fledermausleitlinie fungieren, ebenso als Jagdhabitat.
Da mit der Bebauung ein ausreichend großer Abstand zu diesen Gehölzstrukturen eingehalten wird, sind negative Auswirkungen auf Fledermäuse nicht zu erwarten.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

10.5.3 Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.
Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als eingeschränkt zu bewerten.

Die intensive Ackernutzung ohne Ackerrandstreifen wirkt sich negativ auf die Lebensraumvielfalt aus. Im Bereich der Ackerfläche erfolgt eine kontinuierliche Bearbeitung bis unmittelbar an die angrenzenden Flächen bzw. bis an die Gehölze am Ackerrand, die dadurch beeinträchtigt werden.
Das Lebensraumangebot im Plangebiet ist gering, nur die Einzelbäume/linearen Gehölzstrukturen am Mühlenweg sind strukturreicher. Der Bönnegraben ist naturfern angelegt, der Wegeseitenraum wir intensiv unterhalten.

In der Gesamtschau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die biologische Vielfalt im Plangebiet möglicherweise zunehmen, auch wenn der Versiegelungsgrad zunimmt. Zukünftig werden im Plangebiet unterschiedliche Strukturen entstehen, die anderen Arten potenzielle Lebensräume bieten. Die bodengebundene Fauna wird erheblich abnehmen. Im Bereich der Ziergärten werden unterschiedlich strukturierte Pflanzungen entstehen, in ungenutzten Flächen können sich Pflasterritzengesellschaften ansiedeln. Neue Arten werden den Geltungsbereich besiedeln. In den neuen Grünflächen entstehen neue Lebensräume, möglicherweise können auch Gebäudebesiedler Quartiere an den Gebäuden finden, in den Gärten werden ebenso neue Lebensräume sich entwickeln.
Der Begriff der Biodiversität bezieht sich nicht nur auf die Vielfalt von Arten, sondern auch auf die Vielfalt innerhalb einer Art. Ebenso fällt die Vielfalt von Lebensgemeinschaften darunter. Langfristig wird sich die Vielfalt im Plangebiet nicht negativ verändern, sondern wahrscheinlich sogar erhöhen.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind neutral bis positiv, der Eingriff ist unerheblich.

10.5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Gemäß Bodenschutzgesetz besitzt das Schutzgut Boden folgende Funktionen:

- Lebensgrundlage/Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes
- Abbau- Ausgleichs- u. Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte

Weitere Nutzungsfunktionen des Schutzgutes Boden sind:
Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung/Verkehr/Ver- und Entsorgung.

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht zu erwarten/nicht bekannt, der Standort wird schon lange als Ackerstandort genutzt. Rohstofflagerflächen sind für den Planbereich nicht bekannt, ebenso gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmale.
Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen ist zu begründen. In der Gemeinde Spelle (Varenrode, Venhaus, Spelle) werden gemäß eines Gutachtens (Wohnraumversorgungskonzept) bis 2025 ca. 200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt.

Da neue Wohnbaugrundstücke nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. bewaldeten Flächen ausgewiesen werden können und bewaldete Flächen schon aus Klimaschutzgründen ausscheiden, rücken Ackerflächen in Siedlungsnähe in den Fokus für eine Siedlungsentwicklung. Nachverdichtungen sind in einer dörflich geprägten Bebauung kaum möglich, unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen deshalb nicht zur Verfügung. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist aufgrund der Grundstücksgrößen nicht möglich, so dass diese Variante ausscheidet.

Bei dem jetzt ins Verfahren gebrachten Bereich handelt es sich um eine Fläche am Siedlungsrand, bei der vorhandene Erschließungssysteme, soweit erforderlich, genutzt werden können und eine Siedlungserweiterung in Richtung Südosten erfolgt. Vorhandene Siedlungsareale in diesem Bereich von Varenrode werden arrondiert, der Mühlenweg fungiert als Grenze zur freien Landschaft.
Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich in unmittelbarer Nähe von vorhandener Wohnbebauung, damit sind auch Konflikte zwischen Landwirtschaft und den anderen Nutzungen verbunden. Der Flächenzuschnitt ist für eine rationelle Bearbeitung nicht besonders gut geeignet.
In einem weiteren Bauleitplanungsverfahren in Varenrode werden im räumlichen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen, im Bereich Bönnestraße, auch dort werden vorhandene Siedlungsstrukturen erweitert.

Gemäß LBEG Kartenserver fällt das Plangebiet in die Bodenregion Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet liegt ein tiefer Gley-Podsolboden vor, der nicht zu den Bodentypen gehört, die besondere Standorteigenschaften aufweisen. Die Geländehöhe liegt bei ca. 34.60 m ü. NHN. Das Puffer- u. Speichervermögen des Standorts ist mittel, Schadstoffe können trotzdem ins Grundwasser gelangen.

Das Plangebiet ist eben und als anthropogen überformter Standort einzustufen, da die landwirtschaftliche Bodennutzung mit Beeinträchtigungen der oberen Bodenschichten verbunden ist, es erfolgen kontinuierliche Gefügestörungen durch Befahren mit Maschinen (Verdichtungen) und Pflügen.

Das Plangebiet wird fast ganz als Acker genutzt, mit Ausnahme der randlichen Gehölze am Bönnegraben bzw. am Mühlenweg. Der Acker ist durch die Nutzung als anthropogen überformt einzustufen. Durch die Nutzung als Acker dient der Standort der Erzeugung von Lebensmitteln/Futtermitteln und ist somit Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Gemäß Bodenschutzgesetzt ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Vorbelastung einzustufen, auch wenn durch diese Nutzungen eine kontinuierliche Bearbeitung und das Ausbringen von Nährstoffen/Pestiziden erfolgen.
Ackerflächen sind Bestandteil des Naturhaushaltes, auch wenn sie einer intensiven Nutzung unterliegen. Je nach Standort sind die Puffer- u. Speicherfunktionen unterschiedlich.
Der anthropogen überformte Standort, der als Acker genutzt wird, weist gemäß Bodenschutzgesetzt weitere Funktionen auf. Der Boden besitzt die Funktion als Grundlage für die Erzeugung von Lebensmitteln, als Versorgung für das Schutzgut Mensch. Das Schutzgut Boden hat eine Archiv- und Speicherfunktion für Ereignisse aus der Vergangenheit. Eine weitere Bodenfunktion ist die Reinhaltung des Grundwassers vor schädlichen Einträgen durch entsprechende Filter- u. Speichereigenschaften.
Vollkommen ungestörte Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nur im Bereich der Gehölze im Süden vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse besteht ein geringes bis mittleres Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Einträge.

Für das Schutzgut Boden hat der Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung/Umsetzung werden große Teile des Geltungsbereichs versiegelt (bis zu maximal 60 % der Baufläche u. die Erschließungsflächen), dadurch wird dort das Schutzgut Boden mit seinen Funktionen beseitigt.

In den unversiegelbaren Flächen (Freiflächen auf den Wohnbaugrundstücken) werden sich langfristig naturnähere Bodenstrukturen entwickeln, dort wird die Bodenbearbeitung, die als Beeinträchtigung einzustufen ist, aufgegeben, Reliefstörungen erfolgen zukünftig nicht mehr, dort entstehen neue bepflanzte Strukturen.
Im Plangebiet entstehen neue Grünflächen, die in Teilabschnitten bepflanzt werden bzw. als Rasenflächen/Saumstreifen entwickelt werden. Im Osten des Plangebietes wird ein Erdsondenfeld für die Wärmeversorgung gebaut, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind dadurch nicht zu erwarten. Im Westen des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall angelegt und flächig mit Gehölzen bepflanzt, nach Abschluss der Arbeiten werden dort keine weiteren Gefügestörungen erfolgen.
Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Durch Verdichtungen können langfristige Störungen des Gefüges entstehen, wenn eine unsachgemäße Bodenbearbeitung durch Baumaschinen erfolgt. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen sind keine weiteren Störungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Während der Baumaßnahmen erfolgt der Schutz des Schutzgutes Boden gemäß DIN 18.915 u. DIN 19.731, vor allem durch die DIN 19.639. Entsprechende Vorgaben erfolgen auf Ebene von Baugenehmigungen bzw. sind Bestandteil Bauverträgen nach VOB/BGB. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch, der Eingriff ist erheblich.

10.5.5 Schutzgut Fläche

Mit der Umwandlung der Ackerfläche im Plangebiet zu einem Wohnbaugebiet für neue Einzel- u. Doppelhäuser erfolgt eine andere Nutzung der Fläche, die Ackernutzung wird aufgegeben. Aufgrund des Flächenzuschnittes und der Lage ist die Ackerfläche, gemessen an den heutigen Bewirtschaftungsmethoden, als klein einzustufen, die eine rationelle Bewirtschaftung nicht zulässt, zumal die Ackerfläche an vorhandene Bebauung grenzt, womit Konflikte verbunden sind.

Durch die Lage der Fläche (angrenzend an vorhandene Wohnbebauung) wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehende Fläche optimal als Standort genutzt wird. Das Baugebiet soll als autarkes Wohnbaugebiet entwickelt, dies ist eine sinnvolle Flächennutzung, da dies auch ein Beitrag zum Klimaschutz ist.

Dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Flächen und einer sinnvollen Flächennutzung für die Allgemeinheit, da durch die Ausweisung von Wohnbauflächen neue Mitbürger sich ansiedeln können, dies stärkt den prosperierenden Standort Spelle/Varenrode.

Durch die Flächenumwandlung wird in diesem Bereich die vorhandene Bebauung (unterschiedlicher Struktur) arrondiert/erweitert und einer Zerschneidung der freien Landschaft entgegengewirkt. Der Siedlungsrand wird verschoben bzw. er wird arrondiert, der Mühlenweg bildet die Grenze zur freien Landschaft.
Die Herausnahme der Fläche aus der Ackernutzung wird als hinnehmbar eingestuft, da an anderer Stelle der Flächenverlust durch Nutzungsoptimierung bei der Bewirtschaftung kompensiert werden kann, z. B. durch den Einsatz von KI.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Fläche sind gering, der Eingriff in den Schutzgegenstand Fläche ist unerheblich.

10.5.6 Schutzgut Wasser

Gemäß Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser, fällt das Plangebiet in einen Bereich mit einer jährlichen Grundwasserneubildungsrate von 300 mm/a bis 400 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers durch Einträge wird als gering bis mittel eingestuft.
Auf Grund der aktuellen Nutzungen und Bodenverhältnisse im Plangebiet als Ackerfläche ist von geringen bis mittleren Nährstoff- und Pestizideinträgen ins Grundwasser auszugehen. Durch die Bodenverhältnisse bedingt, ist das Puffer- u. Speichervermögen des Bodens als mittel einzustufen, Schadstoffe können ins Grundwasser gelangen. Aufgrund der aktuellen Nutzung kann das Oberflächenwasser auf den Flächen versickern bzw. seitlich ablaufen. Der maximale Grundwasserstand liegt laut LBEG Kartenserver ca. 80 cm unter Geländeoberkante.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten, die bei HQ100 überschwemmt werden, der Abstand zum Überschwemmungsgebiet Speller Aa beträgt ca. 950 m.
Für das Schutzgut Wasser hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Versiegelung, die eine ungehinderte Oberflächenwasserversickerung dort verhindert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zu versickern ist. Das anfallende Oberflächenwasser wird auch in den unversiegelten Nebenflächen versickern. Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Süden eingeleitet, mit Überlauf zum Bönnegraben, dort wird es zum Teil versickern bzw. verdunsten. Die Versickerungsrate im Plangebiet wird sich nur gering verändern, zusätzlich wird ein Teil des Oberflächenwassers über den versiegelten Flächen verdunsten und somit dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.
Durch die Herausnahme der Fläche aus der Ackernutzung wird sich die Summe der Einträge von unerwünschten Stoffen ins Grundwasser erheblich reduzieren.
In den Bönnegraben werden zukünftig weniger Nährstoffe eingetragen, da die Ackernutzung aufgegeben wird. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Plangebiet etwas abnehmen, da ein Teil des Oberflächenwassers dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen wird.
Während der Bauphase sind keine Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten, da für die Baumaßnahmen nur temporär eventuell eine Grundwasserabsenkung notwendig wird.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unerheblich.

10.5.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor. Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf.
Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist dem Stadtrandklimatop zuordnen, da es an versiegelte Flächen angrenzt.

Das Mikroklima im Geltungsbereich wird von den angrenzenden versiegelten Arealen (Bebauung/Straßen) im Bereich der Ackerfläche mitgeprägt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und Exposition der Plangebietsfläche ist die makroklimatische Wirkung sehr gering, da die Fläche von geringer Größe ist und eine Abfuhr von Kaltluft von der Ackerfläche Richtung Ortslage Varenrode durch die vorhandene Bebauung verhindert wird. Mikroklimatisch profitieren von der Ackerfläche nur die unmittelbar angrenzenden, bebauten Areale.
Im Plangebiet sind nur am Mühlenweg Strukturen vorhanden, die zur Sauerstoffbildung und zur Feinstaubbindung beitragen, die Einzelbäume und die linearen Strukturen dort. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden Geruchsemissionen freigesetzt, die auf die angrenzende Bebauung negativ einwirken. Von den Erschließungsstraßen in der Plangebietsumgebung (teils angrenzend) gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.
Für die Schutzgüter Klima u. Luft hat der Untersuchungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung eines Großteils der bisherigen Ackerfläche erfolgen, so dass die Kaltluftproduktion erheblich abnehmen wird, dies wirkt sich unmittelbar auf die angrenzenden Grundstücke und auf das Plangebiet aus. Es entsteht ein Stadtklimatop. Die Bäume am Mühlenweg werden erhalten, auf den Baugrundstücken werden unterschiedliche Pflanzungen angelegt und der Lärmschutzwall wird bepflanzt, dort wird Sauerstoff produziert und Feinstaub/CO_2 gebunden. Ebenso werden die Erschließungsstraßen mit Bäumen durchgrünt, die ist ein Beitrag zum Klimaschutz.
Durch die festgesetzten Dachbegrünungen und durch die dezentrale Stromerzeugung wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.
Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet werden sich die Geruchsemissionen reduzieren, was sich positiv auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung auswirken wird.
Die Änderung des Kleinklimas beginnt in der Bauphase und findet ihren Abschluss, wenn die Bebauung im Plangebiet in Gänze umgesetzt ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist erheblich.

10.5.8 Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und durch dessen Umsetzung wird der Bau von neuen Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht. Davon werden keine Schadstoffemissionen ausgehen, da dies die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulassen.

Durch die Aufgabe der Ackernutzung im Plangebiet wird zukünftig die Ausbringung von Pestiziden und Gülle nicht mehr erfolgen.
Mit der Bebauung werden sich die Abgasemissionen durch Fahrzeuge gering erhöhen. Mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch Abgasemissionen von Landmaschinen verbunden.
Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen. Gerade in einem Baugebiet mit eigener Stromversorgung/Produktion können Elektroautos als Zwischenspeicher Verwendung finden.

Durch die evtl. geplante Entwicklung des Baugebietes mit einer eigenen Energieversorgung, dem Verzicht auf fossile Brennstoffe und die Nutzung von Erdwärme wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da kein CO2 durch den Betrieb des Baugebiets ausgestoßen wird. Versiegelungen sind Eingriffe in den Temperaturhaushalt. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Temperatur. Relevante Wärmeemissionen durch die Heizanlagen werden nicht entstehen (zentrale Wärmeversorgung), ebenso sind mit dem Betrieb der neuen Wohngebäude keine relevanten Wärme- und Strahlungsemittierungen zu erwarten. Geruchliche Emissionen werden nicht entstehen. Neue Gebäude müssen den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Dämmung entsprechen, das geänderte Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) trifft dazu eindeutige Regelungen. Durch neue Pflanzen im Plangebiet wird CO_2 und Feinstaub gebunden. Ein Beitrag zum Klimaschutz ist die Festsetzung zur Verwendung von Solarmodulen, da durch die Stromeigenproduktion indirekt ein Beitrag zur Reduzierung von CO_2 Emissionen aus Kraftwerken geleistet wird.

Negative Auswirkungen auf die Luftqualität und auf den Klimaschutz sind nicht zu erwarten, der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

10.5.9 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird durch die Ackerfläche und den Einzelbäumen/linearen Gehölzstrukturen entlang des Mühlenweges geprägt.
Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nur dort vorhanden. In der Plangebietsperipherie, dem visuellen Wirkraum, treten als ortsbildprägende Elemente, weitere Baumbestände u. Einzelbäume, hinzu, ebenso die vorhandene Wohnbebauung, die Sportanlagen und weitere Ackerflächen.

Der Vorhabensraum und der visuelle Wirkraum sind einem Landschaftsraum zuzuordnen, der als inhomogener Siedlungsrand einzustufen ist, der den Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellt. Das für die zusätzliche Bebauung vorgesehene Areal liegt am Rand der Siedlung im Südosten von Varenrode.
Für das Schutzgut Landschaft hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, da die Ackerfläche zum großen Teil mit Wohngebäuden überbaut wird und ein Lärmschutzwall gebaut wird. Die neue Bebauung orientiert sich hinsichtlich Kubatur an den Bestandsgebäuden in der Umgebung, so dass sich die neuen Gebäude einfügen. Der freie Blick von Norden auf die Gehölzstrukturen am Mühlenweg wird zukünftig nicht mehr möglich sein.
Im visuellen Wirkraum ist die Landschaftsbildveränderung nicht so gravierend, da im Nahbereich von Wohnbaugrundstücken neue Wohngebäude entstehen. Durch die neue Bebauung wird die vorhandene Bebauung an arrondiert, eine Zerschneidung der Landschaft erfolgt nicht. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht tangiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet mittel, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

10.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente dieses Schutzgutes sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

10.5.11 Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen

Durch die Ausweisung als Standort für Wohnbaufläche ist sichergestellt, dass im Plangebiet keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können. Durch die Festsetzung als Wohnbaufläche ist die Produktion von umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen, ebenso sind keine Arbeitsweisen zulässig, die ein hohes Gefahrenpotential aufweisen. Betriebe, die eventuell unter die Störfallverordnung fallen, gibt es im relevanten Umkreis von 1.500 m nicht. Die nächsten relevanten Betriebe befinden sich im Hafen von Spelle, Entfernung ca. 3,5 km, so dass der von KAS geforderte Abstand von mindestens 1.000 m zwischen Wohnbebauung und Störfallbetrieben eingehalten wird.
Durch die Exposition/Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdrutsche bei Starkniederschlägen nicht zu erwarten, der Bereich ist relativ eben.
Theoretisch ist es möglich, dass nach Starkniederschlägen Oberflächenwasser nicht schnell genug abfließt, dies kann zu Überflutungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen führen.
Das Plangebiet liegt außerhalb des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) der Speller Aa.
Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Wohngebäuden sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen/Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die angrenzende Bebauung negativ auswirken könnten. Bei Bohrungen für Erdsonden entstehen keine relevante Erschütterungen.
Durch die Lage des Plangebietes entlang des Mühlenweges und der Speller Straße ist sichergestellt, dass das Plangebiet im Notfall in zwei Richtungen verlassen werden kann.
Fluchtpläne und Sammelpunkte sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren, soweit dies relevant ist.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist unerheblich.

10.5.12 Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Anlagen ermöglicht, die als Wärmequellen einzustufen sind, da Wohngebäude in der Regel keine relevante Abwärme produzieren. Ebenso entsteht keine Strahlung, aufgrund der Nutzung. Im neuen GEG sind entsprechende Regelungen zur Gebäudedämmung getroffen.

Aufgrund der Vorgaben des § 3a der NBauO wird Solarenergie wird durch Photovoltaikanlagen erzeugt. Es ist ggfs. beabsichtigt, das Plangebiet als CO_2-netrales Baugebiet zu errichten. In diesem Fall kann Erdwärme innerhalb eines Grünstreifens gewonnen werden, im Plangebiet wird eine Energiezentrale für die lokale Energieversorgung errichtet.

Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich nur um Zielverkehr handelt.

Darüber hinaus kommen immer mehr Elektrofahrzeuge zum Einsatz, die keine Schadstoffemissionen ausstoßen, vor allem, auch weil Strom vor Ort produziert werden kann und Elektroautos als Speicher zusätzlich fungieren können.

Aufgrund der geplanten, insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung und der geringen Biotopausstattung wird die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet als unrelevant hinsichtlich ihrer Störwirkung auf lichtempfindliche Tierarten eingestuft. Relevant sind nur jagende Fledermäuse, die eventuell am Mühlenweg jagen, dort werden die Bäume nicht zusätzlich angestrahlt.

Schadstoffemissionen und Lärmemissionen sind aufgrund der Nutzung durch Wohngebäude nicht zu erwarten, Lärmemissionen werden durch die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan auf die Grenzwerte beschränkt. Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird versickert.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

10.5.13 Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie

Die Dachflächen im neuen Baugebiet sind gem. § 32a NBauO mit Solarenergieanlagen auszustatten, Energie wird dezentral im Plangebiet erzeugt, so dass Strom nur in begrenztem Maße aus dem öffentlichen Netz entnommen werden muss, dies ist im Sinne des GEG und ein Beitrag zum Klimaschutz. Die Wärmeversorgung kann alternativ durch Erdwärmegewinnung erfolgen. Die effektive Nutzung von Energie erfolgt schon im Eigeninteresse der Gebäudebesitzer.
Zum Klimaschutz ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser wieder dem örtlichen Wasserkreislauf so weit wie möglich zugeführt wird, eine Versickerung ist festgesetzt und ein Regenrückhaltebecken wird angelegt, dort verdunstet Wasser und trägt zur Abkühlung bei.
Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

10.5.14 Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen

Durch die Bebauungsplanaufstellung und der Umsetzung erfolgt die Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen wie Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Biodiversität. Zum Teil werden Ressourcen beseitigt. Durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in die Ressourcen gemindert und kompensiert.

Mit der Bebauungsplanumsetzung erfolgt ein Eingriff in die natürlichen Ressourcen, da Lebensräume beseitigt und Flächen versiegelt werden. Innerhalb des Plangebietes entstehen neue Lebensräume.

Der Eingriff ist den Schutzgegenstand ist erheblich.

10.5.15 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von der Ackerfläche und den Einzelbäumen am Mühlenweg geprägt. Von den Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Vom Plangebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die über den zulässigen Grenzwerten liegen. Auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung wirken Geruchsemissionen ein, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung stammen. Durch die Nutzung als Acker ist das Schutzgut Boden anthropogen überformt. Für das Schutzgut Mensch hat der Acker als Standort zur Lebensmittelerzeugung eine geringe Bedeutung, für die Naherholung kann der Bereich nicht genutzt werden. Auf Grund der Bodenverhältnisse ist die Versickerungsrate im Plangebiet mittel und das Beeinträchtigungsrisiko für Verunreinigungen gering bis mittel.

Gehölzstrukturen sind im Plangebiet im Süden vorhanden, diese besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz. Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Gehölz besiedelnden Brutvögeln befinden sich im Süden des Plangebiet, diese werden erhalten.

Entlang der Bäume am Mühlenweg können sich Jagdgebiete von Fledermäusen befinden.

Das Landschaftsbild wird von der Ackernutzung und durch die vorhandene Bebauung geprägt, im visuellen Wirkraum treten Baumbestände und Einzelbäume hinzu. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes hat der Bereich nur eine mikroklimatische Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Der Planbereich ist dem Übergangsbereich zur freien Landschaft zuzuordnen.

Die Naturnähe des für die Bebauung vorgesehenen Areals ist gering, der Planbereich hat in der Gesamtschau eine geringe, teils mittlere, Bedeutung für die Schutzgüter.

Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es indirekt. In einer Entfernung von ca. 500 m in westlicher Richtung wird ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt, das eine ähnliche Struktur hinsichtlich der Bebauung aufweisen soll. Auch dort wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert und die Siedlungsentwicklung abgeschlossen. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Wechselwirkungen zwischen den beiden Baugebieten zu erwarten, die Erschließung erfolgt von verschiedenen Seiten aus, eine Akkumulierung des Zielverkehrs ist deshalb nicht gegeben.

Durch dies Bauleitplanungsverfahren soll eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

10.5.16 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

Die Belange nach § 1 (6) 7. a) bis i) BauGB werden gemäß Anlage 1 des BauGB 2. b) nach den Punkten aa) bis hh) überprüft. Die erheblichen Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nach der Anlage 1 des BauGB sind die Punkte aa) bis hh) bei der Prüfung relevant, diese sind Bestandteil der folgenden Tabelle. Details sind in den vorherigen Textpassagen, Schutzgüter-/Schutzgegenständebetrachtungen, dargestellt. – Die Gliederung orientiert sich an einem VHW-Seminar von 11/2019.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	**Umweltauswirkung**	**Bauphase erheblich**	**Bauphase unerheblich**	**Betriebsphase erheblich**	**Betriebsphase unerheblich**
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumeinschränkung, Schaffung neuer Lebensräume		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von Acker zu Wohngebäuden, Fläche wird nicht der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung von Siedlung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktionen	*		*	
Wasser a) + bb)	Reduzierung Einträge ins Grundwasser, geringe Verringerung Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude, Erdwall	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, klimaneutrales Baugebiet		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/ effiziente Energienutzung f)	Verwendung von Solarmodulen, Erdwärme, Versorgungszentrale, klimaneutrales Baugebiet		*		*
Landschaftspläne/ Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----

Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Klimaneutrales Baugebiet		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben unmittelbar angrenzend, nur in der weiteren Umgebung		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Nicht betroffen, Anlagen sind nicht vorhanden		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

10.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

10.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die Schutzgüter/Schutzgegenstände Pflanze, Boden, Klima u. Luft, Landschaft und Ressourcen werden negativ verändert. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und Wasser werden nicht negativ verändert. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines Wohngebietes. Es entstehen neue Versiegelungen, Lebensräume werden in geringem Umfang beseitigt, das Kleinklima und das Landschaftsbild werden verändert. Das Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Das Plangebiet wird ggfs. als klimaneutrales Baugebiet mit Erdwärme und Photovoltaik entwickelt.

Der Umweltzustand wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen erheblich zunimmt und das Landschaftsbild sich erheblich durch neue Gebäude verändert, aus der Ackerfläche im Plangebiet werden versiegelte Bereiche (Wohngebäude), vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten.

Durch die notwendig werdende Kompensation auf zwei externen Flächen werden dort die Schutzgüter aufgewertet, so dass der Eingriff vollständig kompensiert wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis mittel, bei den Schutzgütern/Schutzgegenständen Pflanzen, Boden, Landschaft, Klima u. Luft, Ressourcen wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den Schutzgütern Tiere, Mensch, Fläche, Wasser und Kultur- u. sonstige Sachgüter sind die Auswirkungen unerheblich.

10.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauungsplanaufstellung nicht erfolgen würde, würde die Ackerfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die von der Ackernutzung ausgehenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser würden weiterhin bestehen bleiben.

10.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

<u>Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:</u>

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, geringwertige Ackerfläche überbaut.
- Zum Schutz vor Lärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen und ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan festgesetzt.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Entsorgung) genutzt werden.
- Es wird eine Wohnbebauung erweitert.
- Vorhandene Bäume / Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden festgesetzt.
- Das Regenwasser wird versickert.
- Die Nutzung von Photovoltaik und Erdwärme wird festgesetzt.
- Das Baugebiet wird mit Hochstammbäumen und öffentlichen Grünflächen durchgrünt.

10.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanaufstellung abgeleitet werden.

Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß innerhalb der Bauflächen.
- Entwicklung von naturnahen Privatgartenflächen.
- Begrünung von Gebäudefassaden.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Städtetagsmodell" bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt.

Mensch/Emissionen/Gesundheit/Unfälle/Katastrophen

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen ist die Entwicklung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich, wenn Maßnahmen zum Schallschutz zur Verminderung der Sport- und Verkehrslärmbelastungen festgesetzt werden. Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und auf Empfehlung des schalltechnischen Gutachters werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 111 aufgenommen:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	**1**	**2**
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB**
1	I	≤ 55
2	II	≤ 60
3	III	≤ 65
4	IV	≤ 70
5	V	≤ 75
6	VI	≤ 80
7	VII	< 80*

* *Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im blau schraffierten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Außenwohnbereiche zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen zu empfehlen.
Ab einem Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) sind solche Maßnahmen zwingendvorzuschreiben, bzw. Außenwohnbereiche auf der der Kreisstraße K 308 vollständig abgewandten Fassadenseite der Gebäude anzuordnen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von z. B. Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden sowie geschlossene Loggien im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist anzustreben, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 tags bewirken.
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
(Textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Schallschutz von Schlafräumen

Im rot schraffierten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern vom Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
(Textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Aufgrund der Aufnahme der o. g. Formulierungen als textliche Festsetzungen und der Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche III und IV im Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle sind somit aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke unzulässige Schallimmissionen im neuen Baugebiet zu erwarten sind.

Risiken für Unfälle/Katastrophen/Gesundheit entstehen nicht.

Tiere u. Pflanzen/Biologische Vielfalt

In den nicht überbaubaren Bereichen des WA-Gebietes werden gärtnerisch geprägte Freiflächen mit anteilig Gehölzen entwickelt, das Baugebiet wird mit Hochstammpflanzungen und öffentlichen Grünflächen durchgrünt.
Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird extern kompensiert, siehe Kapitel 10.7.

Boden/Fläche

Ca. 40 % der Wohnbaugrundstücke dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale. Die Fläche für die neuen Erschließungsstraßen steht der Allgemeinheit zur Verfügung.
Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Boden/Fläche wird extern kompensiert, siehe Kapitel 10.7.

Wasser/Abwasser

Ca. 40 % der Baugrundstücke dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale, wo Oberflächenwasser versickern kann. Dies Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Auf den Baugrundstücken muss das Oberflächenwasser versickert werden, das von den Erschließungsflächen wird in eine Regenrückhaltebecken eingeleitet.
Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Wasser wird extern kompensiert, siehe Kapitel 10.7.

Klima/Luft/Emissionen/Luftqualität/Energie

Über den nicht versiegelbaren Bereichen auf den Wohnbaugrundstücken wird weiterhin eingeschränkt Kaltluft produziert, ebenso in den öffentlichen Grünflächen. Die Luftqualität wird nur gering verändert.
Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 10.7.

Landschaft

Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung werden erhalten und festgesetzt.
Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 10.7.

Kultur- u. sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen bzw. nicht vorhanden.

10.6.5 Stellungnahme zum Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert 23.10.2024, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt.

Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang – I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten.
- Das Tötungsverbot.
- Das Störungsverbot.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt Folgendes: Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach § 44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar sind. Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopausstattung könnten im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel u. Fledermäuse vorkommen. Darüber hinaus wird auch das Potential für Reptilien, Amphiben, Tagfalter/Heuschrecken abgeschätzt.

Die Artenschutzprüfung auf Ebene erfolgt auf Basis einer Brutvogelkartierung und der Biotoptypenkartierung.

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der SAP zusammenfassend dargestellt, Details können der SAP und der Brutvogelkartierung entnommen werden.

➔ Pflanzen

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

➔ Brutvögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung, die durch den Diplombiologen Klaus-Dieter Moormann im Jahr 2022 erfolgt ist, wurden im Plangebiet gehölzbesiedelnde Brutvögel mit Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im Süden des Plangebietes, im Bereich der dort vorhandenen Gehölzstrukturen, erfasst.

In angrenzenden Bereichen wurden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von weiteren Gehölzbesiedlern (Freibrüter, Höhlenbrüter) erfasst, die nicht im funktionalen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche stehen, es gibt keine Nahrungshabitate auf der Plangebietsfläche.

In den o. a. Gehölzstrukturen (linear und Einzelbäume) wurden folgende Brutvogelarten kartiert:

Buchfink, Zilpzalp, Blaumeise, Stieglitz und Klappergrasmücke mit je einem Revier (Fortpflanzungs- u. Ruhestätte)

Bodenbrüter gibt es nicht.

Durch die Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben diese erhalten und somit auch die dort festgestellten Fortpflanzungs- u. Ruhestätten.
Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird geregelt, dass das Herrichten der Ackerfläche im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen hat. Sollte davon abgewichen werden müssen, sind die Flächen auf Bodenbrüter abzusuchen sind, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode auszusetzen.

<u>Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:</u>
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln beseitigt, die vorhandenen werden erhalten.

<u>Tötungsverbot:</u>
Da Rodungsarbeiten von Gehölzen nur außerhalb der Schonzeit zulässig sind, werden freibrütende Brutvögel nicht getötet. Das Herrichten der Ackerfläche erfolgt außerhalb der Schonzeit, wenn dies nicht möglich ist, erfolgt eine Kontrolle auf Bodenbrüter, bei Befund werden die Arbeiten aufgeschoben.

Störungsverbot:
Erhebliche Störungen von Brutvögeln erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht, da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen und vorhandene Gehölzbestände nicht zusätzlich angestrahlt werden.

Fazit:
Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegangen wird.

➔ Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet sind Fledermäuse im Plangebiet, speziell auf der Ackerfläche nicht zu erwarten. Die Bäume am Mühlenweg können als Leitstruktur für Jagdflüge fungieren. Diese Bäume werden erhalten und mit der Bebauung ein ausreichend großer Abstand dazu eingehalten, so dass in potenziellen Jagdhabitaten keine Hindernisse errichtet werden.
Bäume mit Baumhöhlen (potenzielle Fledermausquartiere) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten:
Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht.

Tötungsverbot:
Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd nicht getötet.

Störungsverbot:
Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd nicht gestört.

Fazit:
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht erfüllt.

➔ Amphibien

Amphibien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da geeignete Still- u. Fließgewässer nicht vorhanden sind, der Bönnegraben ist naturfern ausgebaut. Wanderungsbewegungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer in der Umgebung nicht vorhanden sind.

➔ Reptilien

Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder lückige Steinhaufen noch südexponierte vegetationsfreie Böschungen vorhanden sind.

➔ Heuschrecken

Die in Niedersachsen vorkommenden Heuschrecken / Springschrecken sind nicht im FFH-Anhang IV verzeichnet.

➔ Schmetterlinge

Schmetterlinge des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor.

➔ Käfer

Käfer des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor. Juchtenkäfer kommen nur im Bentheimer Wald vor. Das Vorkommen von Hirschkäfern kann ausgeschlossen werden, da weder Totholzstubben noch das entsprechende Umfeld (Randbereich von Laubwäldern) vorhanden sind.

Gesamtfazit:
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß der Hinweise / Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und vorgenommen werden.

10.7 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren.
Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Überbauung einer Ackerfläche, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung und die Beseitigung von Lebensräumen/Versiegelungen. Hieraus resultiert ein Eingriff.
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß des „Städtetagsmodells“, des Bebauungsplanentwurfs, des Bestandsplans und der städtebaulichen Werte in der Begründung.

Bestand – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
Acker A	24.062	1	24.062
Versiegelung Straße OVS	650	0	0
Ruderalflur UHM	770	3	2.310
Graben FGZ	170	2	340
Scherrasen GRA	580	1	580
Einzelbaum Ei II HEB	400	3	1.200
Einzelbaum Ei II/III HEB	240	3	720
Einzelbäume TR J-I HEB	645	2	1.290
Summen	**27.517**		**30.502**

Planung – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
WA-Fläche GRZ 0,4, i. M. 0,6 Versiegelung	9.930	0	0
WA-Fläche Freianlagen	6.629	1	6.629
Versiegelung Straße/Fuß- u. Radweg	3.862	0	0
Hochstammpflanzung an Erschließungs-straßen, 22 Stck. a' 10 m²	220	2	440
Regenrückhaltebecken	752	1	752
Graben	144	2	288
Versiegelung Versorgungsfläche	346	0	0
Lärmschutzwall Grünfläche	880	1	880
Spielplatz Grünfläche	215	1	215

F 3 Saum Grünfläche	650	2	1.300
Einzelbaum Ei II HEB Grünfläche	400	3	1.200
Einzelbaum Ei II/III HEB Grünfläche	240	3	720
Einzelbäume TR J-I Grünfläche	570	2	1.140
Gras- / Rasenflächen Grünfläche	2.679	1	2.679
Summen	**27.517**		**16.243**

Kompensationsbedarf:

	Bestand	30.502WE
./.	Planung	16.243WE

	Defizit	**14.259WE**

Es sind 14.259 WE nach Städtetagsmodell zu kompensieren.

Die Kompensation der 14.259 WE erfolgt auf zwei Flächen:

- Gemarkung Schapen, Flur 5, Flurstück 743, Flächengröße 7.103 m², Aufwertungsfaktor 2 WE/m². Die Private Fläche wurde mit heimischen Bäumen u. Sträuchern aufgeforstet, die Nutzung als Ersatzfläche ist vertraglich mit der Gemeinde Spelle abgesichert. Die Fläche liegt an der Speller Straße, südlich von Schapen. Dort werden **14.206 WE** kompensiert. (Anlage 4)

Die verbleibenden (14.259 – 14.206) **53 WE** werden auf folgender Fläche kompensiert:

- Gemarkung Spelle, Flur 12, Flurstücke 11 u. 12. Die private Fläche ist aufgeforstet, die Nutzung als Ersatzfläche ist vertraglich mit der Gemeinde Spelle abgesichert. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 10.700 m², die Aufwertung beträgt 2 WE/m². Die Fläche liegt in Venhaus an der Kreuzung An der Sägemühle/Dorfstraße/Salzbergener Weg. (Anlage 5)

Mit der Anrechnung der Maßnahmen auf den beiden Flächen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

10.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Alternativen ist ein wichtiger Bestandteil zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Alternativenprüfungen erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden für die Gemeinde Flächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bzw. Flächennutzungsplanänderungen werden Alternativenprüfungen vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Im Flächennutzungsplan ist die ins Verfahren gebrachte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft im Osten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Westen festgesetzt, dies lässt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes nicht zu. Die Fläche wird durch die 62. Flächennutzungsplanänderung zu einer Wohnbaufläche umgewandelt, der Bönnegraben wird als Wasserfläche im FNP dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

Geprüft wurde, ob es durch die Aktivierung der Ackerfläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen könnte. Das Ergebnis war, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden, dies erfolgt durch Hinweise / Festsetzungen.

10.9 Zusätzliche Angaben

10.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

<u>Eingriffsregelung nach dem BNatSchG</u>

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Städtetagsmodells“ durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

<u>Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG</u>

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Basis einer Avifaunaerfassung, einer Biotoptypenkartierung und einer Abschätzung des Lebensraumpotentials.

<u>Schallemissionen</u>

Grundlagen der Umweltprüfung ist ein schalltechnischer Bericht.

<u>Geruchsimmissionen</u>

Grundlagen der Umweltprüfung ist ein geruchstechnischer Bericht.

10.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt. Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden werden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

10.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt sind, obliegt der Gemeinde Spelle.
Die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken, auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Landschaft und Ressourcen. Die Ersatzmaßnahme erfolgt auf zwei Flächen in der Gemeinde Spelle, mit den Eigentümern sind vertragliche Vereinbarung zur Nutzung als Ersatzfläche abgeschlossen. Die turnusgemäße Überprüfung der Fläche erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland.

10.9.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Spelle, Samtgemeinde Spelle, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111, Baugebiet „Südlich der Speller Straße“, in Varenrode ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Erweiterung vorhandener Wohnbebauung auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Varenrode, südwestlich der Speller Straße, im Großraum zwischen Bundesstraße B 70 im Westen und westlich der Kreisstraße K 308, Speller Straße (Verbindungsstraße zwischen Varenrode und Spelle). Das geplante Wohnbaugebiet arrondiert die Bebauung zwischen Speller Straße, Pohlstraße, den Sportplätzen und dem Bönnegraben im Süden. Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird als Ackerfläche genutzt, nach Westen grenzen die Sportplätze, nach Norden eine Grünlandfläche an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Wirtschaftsweg (Mühlenweg) entlang des Bönnegrabens begrenzt, weiter nach Süden befinden sich weitere Ackerflächen.
Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle ist Plangebiet im Osten als Fläche für die Landwirtschaft und im Westen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, dies lässt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes nicht zu. Im Parallelverfahren wird die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, das Plangebiet soll als Wohnbaufläche (W) festgesetzt werden. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,75 ha. Die Entfernung zur Ortsmitte Spelle beträgt ca. 3 km in südöstlicher Richtung. Das Plangebiet wird als Acker genutzt, östlich und südlich des Plangebiete verlaufen Straßen/Wirtschaftsweg. In den Geltungsbereich wird der Mühlenweg im Süden integriert, dort stocken Einzelbäume unterschiedlicher Struktur, der Bönnegraben ist naturfern ausgebaut. Das Plangebiet weist, mit Ausnahme der Einzelbäume am Mühlenweg im Süden, keine besonderen Strukturen auf, aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist im beigefügten Bestandsplan hinsichtlich Biotoptypen/Vegetation/Nutzung dargestellt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 bzw. 2 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind auf 9,0 m beschränkt. Es dürfen Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. In einem Teilbereich sind passive Lärmschutzeinrichtungen bei Gebäuden festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebiet fällt in die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV, dies ist entsprechend gekennzeichnet. Im Westen wird zum Schallschutz ein Lärmschutzwall errichtet, als Abschirmung zu den angrenzenden Sportflächen. Hinsichtlich Schutz vor Geruch sind keine Festsetzungen erforderlich, die geruchliche Vorbelastung durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird als ortsüblich eingestuft. Die Baugebietserschließung erfolgt von Norden, von der Pohlstraße aus, und von Süden vom Mühlenweg (Wirtschaftsweg im Süden). Nutzbare Dachflächen sind mit Solarmodulen zu bestücken. Das Baugebiet wird ggfs. als CO_2 neutrales Baugebiet entwickelt, entlang der Speller Straße kann im Bereich der dort festgesetzten Grünfläche ein Erdsondenfeld entwickelt werden, die gewonnene Wärme wird in der Versorgungszentrale im Norden, festgesetzt als Versorgungsfläche, weiterverarbeitet und verteilt. Die überschüssige elektrische Energie, gewonnen auf den Dächern im Baugebiet, wird in der Versorgungszentrale gespeichert. Das Baugebiet kann in diesem Fall unabhängig vom öffentlichen Netz mit Energie und Wärme versorgt werden. Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Fuß- u. Radwege wird in ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Bönnegraben eingeleitet. Die vorhandenen Bäume/Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes werden mit Einzelbaumfestsetzungen/Baumerhaltfläche gesichert, bei Abgang hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen. Im Plangebiet werden weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt als Saumstreifen bzw. Rasenflächen. Der Lärmschutzwall ist flächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Erschließungsstraßen sind mit Hochstammbäumen im Abstand von 10 bis 20 m zu begrünen, Dominanz heimische Arten. Die Vorgärten der Baugrundstücke dürfen nur für Zufahrten/Zuwegungen versiegelt werden, die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Aus Artenschutzgründen werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen: Das Herrichten der Plangebietsfläche (Acker) hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn davon abgewichen werden muss, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu überprüfen, bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.
Gehölzrodungs-/Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG. Bei Baumfällarbeiten sind Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser als 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen, wenn Besatz festgestellt wird, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Beleuchtung hat insektenfreundlich zu erfolgen.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eine, da relevante Gehölzstrukturen mit Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Brutvögeln erhalten und festgesetzt werden.
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 14.259 Werteinheiten nach Städtetagsmodell, da auf zwei Ersatzflächen in Venhaus und Schapen kompensiert wird.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Umweltauswirkungen aufgeführt:

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumeinschränkung, Schaffung neuer Lebensräume		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von Acker zu Wohngebäuden, Fläche wird nicht der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung von Siedlung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktionen	*		*	
Wasser a) + bb)	Reduzierung Einträge ins Grundwasser, geringe Verringerung Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude, Erdwall	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, klimaneutrales Baugebiet		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Verwendung von Solarmodulen, Erdwärme, Versorgungszentrale, klimaneutrales Baugebiet		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Klimaneutrales Baugebiet		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*

Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben unmittelbar angrenzend, nur in der weiteren Umgebung		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Nicht betroffen, Anlagen sind nicht vorhanden		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

10.10 Referenzliste der Quellen

- Bauer, Bezzel, Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- BauGB
- BNatSchG
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Richarz: Fledermäuse
- Schalltechnischer Bericht
- Geruchstechnischer Bericht
- Skript VHW-Seminar 11/2019: Der Umweltbericht in der Bauleitplanung nach BauGB Novellierung
- Kartenserver LBEG und NLWKN
- Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials
- Faunagutachten Moormann
- LBEG: Geofakten 31
- LBEG: Geoberichte 8
- Ersatzflächen in Schapen u. Venhaus
- Biotoptypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

11 PLANUNTERLAGE

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) im Maßstab M. 1: 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Spelle, Gemarkung Spelle, Flur 7. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4- 78/2022 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

12 HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle enthält folgende Hinweise:

1. **Denkmalschutz**
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. (§ 14 Abs. 1 NDSchG)
   Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

2. **Kampfmittel**
   Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Spelle, die Samtgemeinde Spelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. **Geruchsimmissionen**
   Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.

4. **Ausschluss von Entschädigungsansprüchen - Verkehrslärm**
   Von der Kreisstraße 308 (Speller Straße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. **Herrichten des Baufeldes**
   Das Herrichten der unbestockten Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.

6. **Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten**
   Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

7. **Beleuchtung der Außenanlagen**
   Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Bereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

8. **Versorgungseinrichtungen**
   Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

9. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, Markt 1, - Bauamt - während der Dienstzeiten eingesehen werden.

13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen:

Die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen entlang der L 57 gem. § 24 NStrG

- die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
- die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

14 VERFAHRENSABLAUF

14

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vom 03.04.2023 bis 21.04.2023 im Rathaus der Samtgemeinde Spelle unterrichtet.

Hierbei wurden keine privaten Stellungnahmen zu dem Planverfahren vorgebracht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Spelle vom 24.03.2023. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 28.04.2023.

Folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

➔ Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 25.04.2023

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich des Suchkorridors „Korridor B" bestehend aus dem Leitungsbauvorhaben V 48 (Heide/West-Polsum) des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPIG) der Höchstspannungs-Gleichstromleitung liegt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die Bundesnetzagentur als Verfahrensführerin (Abteilung Netzausbau, Referat 814, Postfach 8001, 53105 Bonn) und die Amprion GmbH als Vorhabenträgerin (Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund) zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag – Raumordnung

Die Stellungnahme ist beachtet. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Amprion GmbH, Dortmund von dem Planvorhaben unterrichtet. Mit E-Mail vom 04.04.2023 teilte die Amprion GmbH der Gemeinde Spelle mit, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen und Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich aus heutiger Sicht nicht vorliegen.

Inhalt der Stellungnahme – Klimaschutz

Der Landkreis Emsland gewährt den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss

- zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe sowie

- zu einer Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung".

Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:
https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html
unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung".

Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1325 zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag – Klimaschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme – Naturschutz und Forsten

Hinweis: Am südlichen Rande der Planfläche befindet sich die eingetragene Wallhecke mit der Kenn-Nr.: ELWH-04457

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

- Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o. g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundtagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.

- Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NAGBNatSchG und § 22 NAGBNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o. g. Bebauungsplans beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkbereich der Planung, d. h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Abwägungsvorschlag – Naturschutz und Forsten

Die Stellungnahme wird beachtet. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer belastbaren, aktuellen Datengrundlage und in ausreichender Erfassungstiefe im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet.

Eine umfangreiche und detaillierte Biotoptypenkartierung, unter Berücksichtigung der von der UNB angesprochenen Beurteilungskriterien sowie die Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecke wird ebenfalls im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung erarbeitet.

Inhalt der Stellungnahme – Straßenbau

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 308 von km 0,750 bis km 0,880 und grenzt direkt an die Kreisstraßenparzelle. Das Plangebiet liegt an freier Strecke, ist allerdings bis zum km 0,800 innerhalb der Ortstafel.

Innerhalb der freizuhaltenden 20 m Bauverbotszone ist ein Lärmschutzwall direkt an der Grundstücksgrenze zur Straßenparzelle geplant. Die zukünftige Unterhaltung des Lärmschutzwalles wird im Erläuterungsbericht nicht erwähnt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraßen „Pohlstraße" in km 0,600 und „Mühlenweg" in km 0,900. Die beiden Einmündungsbereiche „Pohlstraße" und „Mühlenweg" sind in den Ausbaumessungen jedoch zu klein, so dass Verbreiterungen erforderlich sind. Es ist eine Kreuzungsvereinbarung notwendig.

Darüber hinaus liegt die Einmündung des Mühlenweges in einer Innenkurve. Hier ist die Freihaltung der Sichtdreiecke sicherzustellen. Richtung Westen (Varenrode) (70 km/h =) 110 m an der Kreisstraße und 10 m an dem Mühlenweg. Richtung Osten (Spelle) (100 km/h =) 200 m an der Kreisstraße und 10 m an dem Mühlenweg.

Ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll im weiteren Verlauf der Bauleitplanung erarbeitet werden.
Dem Vorhaben kann in dieser Form nicht zugestimmt werden.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Ausarbeitung zu beachten:

- Der notwendige Gemeindestraßenausbau im Zuge der K 308 in km 0,600 und km 0,900 ist vor Baubeginn seitens der Gemeinde Spelle jeweils über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland abzustimmen.
- Der geplante Lärmschutzwall ist außerhalb der freizuhaltenden Bauverbotszone herzustellen. Die Umplanung ist vorab dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, abzustimmen.
- Eine direkte Erschließung einzelner Grundstücke von der K 308 ist auszuschließen.
- Entlang der K 308 in das Plangebiet so begrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.
- Von der Kreisstraße 308 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Planung ist neu anzupassen und dem Fachbereich Straßenbau erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Abwägungsvorschlag – Straßenbau

Die Stellungnahme wird beachtet.

Bei den Planunterlagen die im Rahmen der Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Emsland zur Stellungnahme vorgelegt wurden, handelt es sich um ein städtebauliches Entwurfskonzept, das als Grundlage für den noch zu erarbeitenden Bebauungsplan dient.

Im ersten Schritt der Bürger- und Behördenbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke als Grundlösungsansatz sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Das planerische Konzept muss zwar bereits ausreichend konkret sein, ohne dass es sich entgegen dem Zweck der vorgezogenen Öffentlichkeitbeteiligung bereits zu sehr verfestigt hat und ein ausgeformter, auslegungsfähiger Planentwurf vorgelegt wird. Die Planung darf nicht so weit vorangeschritten sein, dass eine Einflussnahme der Bürger nur schwer möglich ist.

Vor diesem Hintergrund sind die Planunterlagen mit einem geringeren Grad der Konkretisierung im Sinne der Darstellung der „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung" bzw. der Grundzüge der Planung ausgearbeitet worden. Zu den nächsten Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan mit hoher Feinkörnigkeit und der hinreichenden Regelungsdichte ausgearbeitet und dem Landkreis erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Formalplanes werden dann auch die Hinweise des Landkreises Emsland beachtet.

Darüber hinaus wird ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erstellt und dessen Ergebnisse im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Inhalt der Stellungnahme – Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. s 80 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird beachtet. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan werden die Hinweise des Landkreises Emsland zur Abfallwirtschaft in die Planungen einfließen.

Inhalt der Stellungnahme – Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

1. Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m^3/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeistern festzulegen.
3. Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abwägungsvorschlag – Brandschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in die Begründung aufgenommen. Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Samtgemeinde Spelle in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.

Inhalt der Stellungnahme – Denkmalpflege

In Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/ Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denk-malschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Abwägungsvorschlag – Denkmalpflege

Die Stellungnahme wird beachtet. Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung werden entsprechende Hinweise in Bezug auf den Umgang mit etwaigen ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

→ Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim

Stellungnahme vom 28.04.2023

Inhalt der Stellungnahme

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor.

ln der Nachbarschaft zu dem neuen Plangebiet befindet sich, südlich der neu ausgewiesenen Wohngebietsflächen gelegen, ein bestehender Gewerbebetrieb (Kandziora Dressage GmbH). Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue allgemeine Wohngebietsfläche für die Gewerbenutzung keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen müssen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.

Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung für die ansässigen Betriebe ab.

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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbildungs- und Berittstall Kandziora hat seinen Standort am Mühlenweg. Bei diesem Betrieb handelt es sich nicht um einen Gewerbebetrieb im eigentlichen Sinne, sondern um ein Unternehmen, dass im Pferdesport tätig ist und die Ausbildung und Vermarktung von Spitzenpferden aller Altersklassen anbietet. Die Ausbildungstätigkeit wird hauptsächlich in den zwei auf dem Gelände vorhandenen Reithallen durchgeführt. Darüber hinaus werden die Pferde auf einem offenen Reitplatz ausgebildet. Vergleichbare Gewerbelärmemissionen, wie sie bspw. von Handwerksbetrieben ausgehen können, entstehen bei diesen Tätigkeiten bzw. der Pferdehaltung nicht, zumal die Ausbildung der Pferde überwiegend in den geschlossenen Reithallen erfolgt. Daher ist zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Eine Einschränkung des Betriebes im Hinblick auf den Schallschutz erscheint aus Sicht der Gemeinde Spelle derzeit nicht erforderlich.

Zur Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das geplante Baugebiet in der Ortslage Varenrode hat die Gemeinde Spelle ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben, in welchem auch die Geruchsimmissionssituation des Betriebes Kandziora untersucht wurden. Das Ergebnis hat gezeigt, dass die Immissionswerte im Änderungsbereich unterhalb der Obergrenzen für Misch- und Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden liegen. Daher ist davon auszugehen, dass keine Geruchskonflikte zwischen der neu entstehenden Wohnbebauung und der Pferdehaltung auf dem Grundstück des Betriebes Kandziora entstehen werden.

➔ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahmen vom 12.04.2023

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

Inhalt der Stellungnahme

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine 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.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBlS-Kartenserver. 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.

Hinweise

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gern. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gern. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in Bezug auf die Erdfallgefährdungskategorie 1 zeigen, dass besondere Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht notwendig sind und somit diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Hinweise des LBEG bezüglich der Informationen zu den Baugrundverhältnissen und zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant. Zur weiteren Konkretisierung des Bebauungsplanes wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Im Rahmen dieses Konzeptes werden orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die bereits die ersten Hinweise auf die Beschaffenheit der im Plangebiet vorhandenen Bodenschichten geben werden.
Für weitergehende Baugrunduntersuchungen haben die zukünftigen Bauherrn Sorge zu tragen, so dass diese Hinweise bei der Ausarbeitung der Bodengutachten im Rahmen der Baugenehmigung und nicht im Bauleitplanverfahren Beachtung finden müssen.

➔ Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“

Stellungnahme vom 30.03.2023

Inhalt der Stellungnahme

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa und Ems I" (ULV) ist unterhaltungspflichtig für den Bönnegraben (Gewässer zweiter Ordnung). Dieser wird jährlich zweimal maschinell gemäht und gekrautet. Die parallel verlaufenden Unterhaltungswege müssen deshalb uneingeschränkt erhalten bleiben. Darüber hinaus ergeben sich noch Einschränkungen gem. § 6 unserer Satzung (siehe Anlage) bezüglich einzuhaltender Abstände mit baulichen Anlagen, Zäunen oder Veränderungen der Geländeoberfläche. Aufgrund der negativen Erfahrungen am Speller Bahngraben (Grundstücke Schubertstraße) sollten die Bauplätze nicht bis an die Böschungsoberkante veräußert werden, sondern ein 4,00 m breiter Windschutzstreifen in öffentlicher Hand erhalten bleiben, um die Einschränkungen durch den § 6 unserer Satzung von vornherein einzuhalten.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden müssen, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Entlang des Bönnegrabens werden beidseitig breite öffentliche Grünflächen ausgewiesen, so dass die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers durchgeführt werden kann.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

➔ Westnetz GmbH

Stellungnahme vom 28.03.2023

Inhalt der Stellungnahme

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.03.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Bauleitplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr Mike Jansen, Tel. +49 152 21 70 59 96) damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Zur Belieferung des o. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es nach derzeitigem Kenntnisstand über Berücksichtigung des fortschreitenden Zuwachses an E-Mobilität erforderlich, eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.
Falls bei Erschließung der neuen Straßenflächen im Plangebiet auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbau-straße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 ,,Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1234) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Altlasten- und Kampfmittelfreiheit geprüft wird. Wir bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittel und Altlasten vorkommen. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Westnetz GmbH ausgeführten Hinweise in Bezug auf ausreichende Versorgungstrassen, zu Baumpflanzungen, zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung, zu Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und zu weiteren technischen Hinweisen werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachtet. Die Westnetz GmbH wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Planung des Versorgungsnetzes benachrichtigt. In der Planzeichnung wird im Abstimmung mit dem Westnetz Regionalzentrum eine geeignete Fläche für den Bau einer Trafostation ausgewiesen. Die späteren Grundstückseigentümer werden seitens der Gemeinde Spelle aufgefordert, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen um ihren Leistungsbedarf mitzuteilen.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan wurden keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten vorgetragen. Daher ist von einer Kampfmittelfreiheit des Plangebietes auszugehen.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird in der Begründung und der Planzeichnung sicherheitshalber darauf hingewiesen, dass in einem solchen Fall umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Spelle oder die LGLN Regionaldirektion Hannover Dezernat 6 Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen ist.

➔ Wasserverband Lingener Land

Stellungnahme vom 17.04.2023

Inhalt der Stellungnahme

Unter Berücksichtigung der u. g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen die o. g. Bebauungsplan.
Auf der nördlichen Grundstückseite verläuft eine Trinkwassertransportleitung DN 200 AZ. Auf dem Grundstück ist eine Grunddienstbarkeit für diese Leitung eingetragen.

Für die Trinkwasserleitung ist ein Schutzstreifen von 4,0 m Breite vorzusehen. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Achse der Trinkwasserleitung in südlicher Richtung verschobenen Parallelen (siehe Anlage). Der Schutzstreifen ist von Bepflanzung und sonstigen Einwirkungen, die die Leitung gefährden können freizuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt I: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen" und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346 ,,Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten und einen Versorgungsstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Trinkwasserleitung am Nordrand des Plangebietes verläuft in einem Bereich, der im B-Plan Nr. 111 voraussichtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Innerhalb dieser Grünfläche wird der Leitungsverlauf durch eine planungsrechtliche Ausweisung einschließlich der erforderlich Schutzstreifens gesichert.

Sofern in dieser öffentlichen Grünfläche zum Verkehrslärmschutz ein Lärmschutzwall erforderlich und dazu die Verlegung der Trinkwasserleitung notwendig wird, wird die Verlegung der erdverlegten Rohrleitung im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserverband Lingener Land abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Spelle in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festgelegt.

Auf die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und GW 315 wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ggfs. Sicherung der Trinkwasserleitung durch Planzeichen im Bebauungsplan und Aufnahme eines Hinweises auf DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und GW 315 in die Begründung.

➔ Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01241606

Stellungnahme vom 24.04.2023

Inhalt der Stellungnahme

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird sich die Gemeinde Spelle ggfs. mit der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH in Verbindung setzen, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen.

➔ Deutsche Telekom Technik GmbH / Technik Niederlassung West

Stellungnahme vom 09.05.2023

Inhalt der Stellungnahme

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich der Speller Straße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird sich die Gemeinde Spelle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen.

Die Gemeinde Spelle wird die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung hinweisen.

Der Hinweis zu den Kabelauskünften wird zur Kenntnis genommen.

- **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes vom 07.07.2025 bis 27.08.2025 im Rathaus in Spelle.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde folgende private Stellungnahme vorgetragen:

Frau Dana und Herr Pascal Kandziora
Mühlenweg 25
48480 Spelle

Stellungnahme vom 07.07.2025

Inhalt der Stellungnahme

Hiermit möchten wir folgende Wünsche bzw. Anregungen zu dem aktuellen Bebauungsplan 111 „Südlich Speller Straße" einbringen.

1. Wir benötigen eine Verkehrsberuhigung gegenüber unserem Wohnhaus und Reitplatz in Form von Verkehrshindernissen (Huckeln oder Inseln) in dem Mühlenweg, damit wir auch in Zukunft unseren anliegenden Reitplatz nutzen können. Anbei befindet sich der detaillierte Vorschlag.
2. Eine weitere Maßnahme wäre, um den Reitplatz und dementsprechend unsere Pferde und Angestellte zu schützen, eine Verrohrung der Becke von der Einfahrt zum Baugebiet bis zum nächsten Übergang für Fußgänger und Radfahrer an dem Mühlenweg. Auf dem gewonnenen Bereich ließe sich ein hoher Schutzwall errichten, der zusätzlich Emissionen und Lärm abfängt. Als Beispiel diente der Lärmschutzwall, der zum Sportplatz angelegt wird.
3. Uns fehlt immer noch die offizielle Rückmeldung bzw. Erklärung von der Landwirtschaftskammer und der hiesigen Landvolkvertretung zum Thema „weißer Kreis" für die Landwirte in der Samtgemeinde Spelle. Hier diente als Grundlage unser Schreiben/Einspruch vom November 2024. Bitte holen sie die Erklärungen ein und leiten diese an uns weiter.

Wünschenswert wäre auch ein Baubeginn im Herbst, mit den Baustraßen, Verrohrung und Kanalisation, damit wir unseren Außenreitplatz dementsprechend in der Hauptsaison Frühling und Sommer uneingeschränkt nutzen können.

Wir freuen uns auf ihr Feedback und auf die Umsetzungen der Wünsche. Vielen Dank vorab.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird wie folgt zur Kenntnis genommen:

Zu 1.)
In der Stellungnahme wurde angeregt, westlich der Planstraße A verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Aufpflasterungen und/oder von Mittelinseln zur Verkehrsberuhigung im Mühlenweg einzubauen.
Grundsätzlich werden in allen neu geschaffenen Wohngebieten in der Gemeinde Spelle die Straßenverkehrsflächen überwiegend als Wohnstraßen mit Mischverkehrsflächen ausgebaut, d. h. Fußgänger, Radfahrer und Autofahren nutzen gleichberechtigt den Straßenraum. Zusätzlich werden zur Reduzierung von Verkehrsgeschwindigkeit und -volumen in den Wohnstraßen Fahrbahnschwellen, Straßenversätzen, Baumtoren u. a. angeordnet, um die Sicherheit und Lebens- und Aufenthaltsqualität im Wohnquartier zu verbessern. Solche Maßnahmen sind grundsätzlich auch im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 vorgesehen. Dies gilt insbesondere für die Planstraßen A bis C.

Die hierzu im Straßenraum notwendigen baulichen Maßnahmen werden jedoch nicht schon auf der Ebene der Bauleitplanung geplant bzw. konkretisiert, sondern bleiben der späteren Straßenausbauplanung überlassen, die sich allerdings erst nach dem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren anschließt. Im Zuge dieser Planung können dann auch insbesondere Wünsche der Grundstückseigentümer z. B. zur Berücksichtigung von Grundstückseinfahrten, Baumstandorten usw. berücksichtigt werden. Inwieweit und ob überhaupt in der Straße Mühlenweg geschwindigkeitsdämpfende Einzelelemente eingebaut werden können, kann erst zu diesem späteren Zeitpunkt geklärt bzw. abgestimmt werden, da der Mühlenweg auch für angrenzende andere landwirtschaftlichen Betriebe eine wichtige Erschließungsfunktion übernimmt und Aufpflasterungen oder andere fahrdynamische Elemente den landwirtschaftlichen Verkehr beeinträchtigen könnten. In diesen Abstimmungsprozess wird der Betrieb Kandziora mit einbezogen, um so eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung zu finden. Auch aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan zur Verkehrsberuhigungsmaßnahmen keine konkreten Festsetzungen getroffen.
Die in der Stellungnahme angeführten diesbezüglichen Anregungen sind daher für das Bauleitplanungsverfahren nicht relevant.

Zu 2.)
Als weitere Maßnahme wurde gewünscht, eine Verrohrung eines Teils des Bönnegrabens vorzunehmen, um gleichzeitig auf dem verrohrten Graben einen Lärmschutzwall (wie entlang den Sportanlagen) errichten zu können, damit der Reitplatz und die Angestellten des Betriebes Kandziora vor Emissionen und Lärm geschützt sind.
Der Ausbildungsstall Kandziora hat seinen Standort südlich der Straße Mühlenweg und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Für eine Bebauung im Außenbereich besteht gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, welches im Vergleich zu einem Mischgebiet eine höhere Störungsempfindlichkeit im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen aufweist, so dass ein WA-Gebiet gleichzeitig einen höheren Schutzstatus hat. Zwar ist in einem allgemeinen Wohngebiet (WA nicht nur das Wohnen zulässig, sondern auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Betriebe dürfen jedoch das Wohnen nicht beeinträchtigen, d. h. diese Betriebe dürfen ihrerseits nicht zu Störungen bzw. zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte eines WA-Gebietes führen. Daher ist davon auszugehen, dass der Betrieb Kandziora durch die Errichtung des neuen Wohngebiets nicht in seinen Lärmschutzansprüchen eingeschränkt wird. Zudem würde zur Errichtung des Lärmschutzwalles die Verrohrung des Bönnegrabens notwendig werden, was einen nicht zu rechtfertigenden Planungs-, Genehmigungs- und Kostenaufwand verursachen würde.

Außerdem würde eine solche Maßnahme auch in erheblichem Umfang in die Gewässersituation und den Naturhaushalt eingreifen. Die Anlage eines Lärmschutzwalles zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Zu 3.)
Der Hinweis auf die immer noch fehlende offizielle Rückmeldung bzw. Erklärung von der Landwirtschaftskammer und der hiesigen Landvolkvertretung zum Thema „weißer Kreis" für die Landwirte in der Samtgemeinde Spelle betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren und ist demzufolge nicht abwägungsrelevant.

Der Beginn der Ausbauarbeiten ist von verschiedenen Faktoren (Ausschreibungsergebnisse, Wetterbedingungen u.a.) abhängig, die heute noch nicht eingeschätzt und bzw. beurteilt werden können. Ein Termin zur Aufnahme der Arbeiten kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös vorausgesagt werden. Im Zuge der Straßen- und Tiefbaumaßnahmen wird jedoch in jedem Fall Rücksicht auf die vorhandenen Anlieger genommen und in Absprache mit den Beteiligten die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Aus den v. g. Gründen hält die Gemeinde Spelle nach wie vor an der vorgesehenen Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 111 fest.

- **Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2025/25.07.2025 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit bis zu 27.08.2025 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen diesen Bebauungsplan nicht vorgetragen.

Einige der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

➔ Landkreis Emsland
Stellungnahme vom 14.08.2025

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Städtebau

In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie so einzuzeichnen, dass sich die grüne Farbe noch im Straßenkörper befindet und die schwarze Linie als äußere Abgrenzung zu erkennen ist. Zur Bilanzierung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Spelle wird angeregt, die mit dieser Planung ermöglichten Wohneinheiten in das Kapitel 1.4 Planerfordernis aufzunehmen.

In Ziffer 2.3 wird am Ende auf den Planungsstand des RROP Anfang 2024 hingewiesen. Dieser Hinweis sollte den aktuellen Planungsstand (das Teilprogramm Wind ist inzwischen genehmigt) enthalten. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Vergl.-: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment BauGB § 2 Rn. 522-528 525 Der „Funktion des Umweltberichts entspricht es, dass er selbst nicht die „planerische" Bewertung der Umweltauswirkungen enthalten darf. § 2 Abs. 4 BauGB ermächtigt bereits nach seinem Wortlaut ausschließlich zur Darstellung der erforderlichen Angaben. Die Bewertung der Umweltauswirkung im Entscheidungsprozess - gerade auch im Verhältnis zu anderen Belangen etwa sozialer oder wirtschaftlicher Art - ist allein Teil der planerischen Abwägung gern. § 1 Abs. 7 BauGB und nur ihr vorbehalten (siehe OVG Koblenz Urt. v. 16.5.2013 - 1 C 11 003/12: Umweltbericht, Gutachten und Erkenntnisquellen „ersetzen (..-) nicht eine zusammenfassende Abwägung von umweltrelevanten Belangen.")." 528 „Die Trennung der Prüfungsleistungen, die in der Umweltprüfung und der Abwägung ruhen, sind in der Bauleitplanung dadurch zu verdeutlichen, dass der Umweltbericht gern. § 2a Satz 3 BauGB von der sonstigen Begründung des Bauleitplans getrennt wird; vorzugswürdig sollte die Abwägungsbegründung der Darstellung des Umweltberichts - optisch hervorgehoben - nachfolgen." Eine (optisch hervorgehobene) planerische Abwägung, die alle Belange berücksichtigt, fehlt in der Begründung.

Abwägungsvorschlag – Städtebau

Die Stellungnahme wird beachtet.

Die in der Planzeichnung gewählte Darstellung, dass die grüne Farbe der Straßenbegrenzungslinien außerhalb der Straßenverkehrslinie, also innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder Baugebiete liegt, entspricht den Darstellungshinweisen für Bebauungspläne nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 des Deutschen Städtetags. Aus diesem Grund wird an der im Bebauungsplan Nr. 111 gewählten Darstellungsform festgehalten. Außerdem wird die mit dieser Planung entstehende Zahl der Wohneinheiten zur Bilanzierung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Spelle in das Kapitel 1.4 Planerfordernis in die Begründung aufgenommen und der Planungsstand des RROP wird aktualisiert.

Die Begründung zum Satzungsbeschluss wird um eine abschließende, sachgerechte und optisch hervorgehobene Gesamtbetrachtung der abwägungsrelevanten privaten und öffentlichen Belange ergänzt. Da in der Begründung die Ergebnisse der Abwägung der frühzeitigen und der formalen Beteiligungen aufgeführt werden, wird eine (optisch hervorgehobene) planerische Abwägung, die alle Belange berücksichtigt, erst nach der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Satzungsbeschluss in die Begründung aufgenommen.

Inhalt der Stellungnahme – Klimaschutz

Als wichtigstes Instrument der städtebaulichen Entwicklung bietet die Bauleitplanung den Kommunen die Möglichkeit, rechtlich bindende Vorgaben für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen festzulegen.

Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung umfassend zu nutzen und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung lokal noch stärker zu verankern, hat der Landkreis Emsland im Jahr 2022 den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung" veröffentlicht.

Unter dem folgenden Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/pdf files/allgemein/leitfadenklimaschutz-und-klimaanpassunq.pdf finden Sie den Leitfaden mit vielen hilfreichen Tipps, Praxisbeispielen und Anregungen. Zusätzlich gewährt der Landkreis Emsland den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung". Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1325 zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag – Klimaschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme – Naturschutz und Forsten

Arten und Lebensräume:

Arten:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt und mit den Planungsunterlagen vorgelegt (Krüger Landschaftsarchitekten, 23.06.2025). Nach dem Ergebnis der saP ist eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG durch o. g. Vorhaben nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern die in den Planungsunterlagen und im Weiteren genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Eingriffsregelung:

Die Planung stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es entsteht ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 14.259 WE. Dieses Defizit wird über bestehende Kompensationsmaßnahmen abgegolten.

Dazu werden die Flurstücke

Gemarkung Schapen, Flur 5, Flurstück 743 mit 14.206 WE,
Gemarkung Spelle, Flur 12, Stück 11 und 12 mit 53 WE

in Anspruch genommen.

Seitens der von mir zu vertretenden Belange kann der Bauleitplanung entsprochen werden, wenn Folgendes in die Planunterlagen aufgenommen wird:

- Die Artenschutzmaßnahmen vor und während der Bautätigkeiten sind zu beachten und einzuhalten. Wenn ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- Die Beleuchtung ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Bereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Abwägungsvorschlag – Naturschutz und Forsten

Die Stellungnahme zu den Aussagen in Bezug auf Arten und Lebensräume sowie zur Eingriffsregelung wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zu zeitlichen Begrenzungen zur Herrichtung des Baufeldes, zu Baustelleneinrichtungen, zu Gehölzrodungsarbeiten und zu Beleuchtungsanlagen sind bereits als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie beziehen sich auf die spätere Durchführung der Erschließungsarbeiten und werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes umgesetzt bzw. beachtet.

Der Hinweis Nr. 7 wird gem. dem Vorschlag des Landkreises neu gefasst und redaktionell wie folgt überarbeitet bzw. präzisiert:

„Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Bereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.“

Inhalt der Stellungnahme – Wasserwirtschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken ist für ein 5-jährliches Regenereignis zu dimensionieren. Für die geplante Einleitung von Oberflächenwasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Die Herstellung der geplanten verrohrten Graben-Überfahrten erfordert eine Genehmigung gem. § 36 WHG.

Die genannten wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind beim Landkreis Emsland -Fachbereich Umwelt-, Ordeniederung 1, 49716 Meppen, rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.
Entlang des südöstlich an das Plangebiet grenzenden Verbandsgewässers III. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Speller Aa" ist satzungsgemäß ein beidseitiger Räumstreifen von 4 m Breite (ab Böschungsoberkante) zur Gewässerunterhaltung von baulichen Anlagen, Zäunen > 1,20 m Höhe und Anpflanzungen freizuhalten. Dieser sollte als öffentlicher Grünstreifen vorgesehen werden. Eventuelle Abweichungen von den Satzungsbestimmungen wären mit dem Wasser- und Bodenverband „Speller Aa" abzustimmen.

Abwägungsvorschlag – Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme wird beachtet.

Das Oberflächenentwässerungskonzept, welches zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im B-Plan Nr. 111 erarbeitet wurde, ist durch den Gutachter hinsichtlich der Größe des geplanten Regenrückhaltebeckens überarbeitet worden. Im Rahmen einer Neuberechnung wurde das Konzept für ein 5-jährliches Regenereignis dimensioniert. Geringfügige Änderungen ergaben sich lediglich in der Größe des erforderlichen Regenrückhalteraumes und der hieraus resultierenden Anpassung der Böschungsverläufe.
Diese Korrekturen ziehen jedoch keine Veränderungen in Bezug auf die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung einer Grundstücksgröße als Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken nach sich. Die Begründung wird im Kapitel 9.8 Oberflächenentwässerung an die Ergebnisse der Neuberechnung angepasst.
Dieses geänderte Oberflächenentwässerungskonzept wird als Grundlage für die nach Beendigung der Bauleitplanverfahren folgenden Genehmigungs- und Antragsverfahren herangezogen.

Im Plangebiet sind beidseitig entlang des Verbandsgewässers III. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Speller Aa" (Bönnegraben) öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
Mit der Festsetzung dieser linearen Grünstreifen wird die derzeitige Bestandssituation entlang des Gewässers berücksichtigt bzw. planungsrechtlich festgeschrieben.
Innerhalb dieser Grünstreifen werden aus naturschutzfachlichen Gründen lediglich die vorhandenen Grünbestände und Einzelbaumexemplare festgesetzt bzw. geschützt, so dass die bedarfsgerechte Unterhaltung des Gewässers nach wie vor ohne Einschränkungen durchgeführt werden kann.

Für die Gewässerrandstreifen beidseitig des Bönnegrabens wird in der textlichen Festsetzung 7.1 festgelegt, dass hier nur Rasenflächen entwickelt werden dürfen.
Somit werden zur Gewässerunterhaltung diese Grünstreifen von baulichen Anlagen, Zäunen und Anpflanzungen freigehalten. Die bisherigen Gewässerunterhaltung ist wie in der heutigen Form möglich.

Inhalt der Stellungnahme – Abfall und Bodenschutz

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben.

Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar.

Abwägungsvorschlag – Abfall und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wird die Gemeinde Spelle ein Bodenverwertungskonzept erarbeiten, in dem die Hinweise des Landkreises berücksichtigt werden. Der Hinweis zur Verwertung von humosen/organischen Bodenaushüben wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme – Straßenbau

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 308 von km 0,750 bis km 0,880 und grenzt direkt an die Kreisstraßenparzelle. Das Plangebiet liegt an freier Strecke, ist allerdings bis zum km 0,800 innerhalb der Ortstafel. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraßen „Pohlstraße" in km 0,600 und „Mühlenweg" in km 0,900. Die beiden Einmündungsbereiche „Pohlstraße" und „Mühlenweg" sind in den Ausbaumessungen jedoch zu klein, sodass Verbreiterungen erforderlich sind -Kreuzungsvereinbarung notwendig.
Darüber hinaus liegt die Einmündung des Mühlenweges in einer Innenkurve. Hier ist die Freihaltung der Sichtdreiecke sicherzustellen.
Richtung Westen (Varenrode) 70 km/h = 110 m an der Kreisstraße und 10 m an dem Mühlenweg. Richtung Osten (Spelle) 100 km/h = 200 m an der Kreisstraße und 10 m an dem Mühlenweg. Die Sichtdreiecke sind im B-Plan zeichnerisch darzustellen.

Eine direkte Erschließung einzelner Grundstücke von der K 308 ist auszuschließen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße ist zeichnerisch im B-Plan darzustellen.
Ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt vor, im geplanten Baugebiet ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Der Hinweis auf Emissionen ist im B-Plan enthalten.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Ausarbeitung zu beachten:

1. Der notwendige Gemeindestraßenausbau im Zuge der K 308 in km 0,600 und km 0,900 ist vor Baubeginn seitens der Gemeinde Spelle jeweils über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland abzustimmen.
2. In dem Kreuzungsbereich K 308/Mühlenweg ist das Sichtdreieck in Richtung Westen mit den Schenkellängen von 10 m auf der Gemeindestraße und 110 m auf der Kreisstraße von jeglicher Bebauung und Bewuchs - einzelne Bäume ausgenommen -, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante ist, dauernd freizuhalten. Das freizuhaltende Sichtdreieck ist zeichnerisch im B-Plan darzustellen.
3. Entlang der K 308 ist das Plangebiet so begrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird. Zudem dürfen keine direkten Erschließungen zur K 308 hergestellt werden. Ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße ist zeichnerisch im B-Plan darzustellen.

Abwägungsvorschlag – Straßenbau

Die Stellungnahme wird wie folgt beachtet:

- Vor Baubeginn des erforderlichen Gemeindestraßenausbaus wird seitens der Gemeinde Spelle mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland jeweils eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung getroffen.
- Die in der Stellungnahme angesprochenen Sichtdreiecke im Einmündungsbereiche Mühlenweg/K 308 sind bereits in der vom Fachbereich Straßenbau angeführten Weise in der Planzeichnung aufgenommen. Zusätzlich ist in der textlichen Festsetzung 8.1 geregelt, dass innerhalb der Sichtdreiecke keine sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen in einer Höhe von 0,80m bis 2,50 m zulässig sind. Demgemäß sind die Hinweise des Fachbereiches Straßenbau bereits beachtet.
- Entlang des gesamten Straßenverlaufes der K 308 sind z. T. großflächige öffentliche Grünstreifen festgesetzt, so dass keine Zu- und Abfahrten von der Kreisstraße zu den privaten Grundstücken angelegt werden können.
  Ein willkürliches Zu- und Abfahren wird somit wirksam unterbunden. Daher erscheint eine zeichnerische Darstellung eines Zu- und Abfahrtverbotes entlang der K 308 nicht erforderlich. Außerdem erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes von der K 308 aus lediglich über den bereits vorhandenen Straßenknoten mit dem Mühlenweg. Mit der Wahl dieses Erschließungssystem müssen keine weiteren Erschließungsstraßen an die Speller Straße angeschlossen werden.

Inhalt der Stellungnahme – Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:
Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Planstraße A , die sich im Inneren des Plangebietes zu einer Ringstraße erweitert. Über die Planstraße C erfolgt von der Ringstraße aus die Anbindung der Straßenverkehrsflächen an den Mühlenweg. Der Ausbau der Wohnstraßen erfolgt gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) so dass die Hinweise zur Abfallentsorgung im Plangebiet eingehalten werden.

Ergänzt wird das Erschließungssystem der beiden Wohnstraßen durch die Planstraße B (im Westen des Plangebietes), die als Stichstraße (Sackgasse) ausgebildet und mit einer Wendeanlage (Ø 18 m) abgeschlossen wird.
Abfallbehälter können direkt an der Planstraße B und an den anderen Planstraßen bereitgestellt werden, die Entsorgung der anfallenden Abfälle ist somit sowohl in der Planstraße B als auch im gesamten Baugebiet uneingeschränkt gewährleistet.

➔ Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim

Stellungnahme vom 27.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zur o. g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen). Unsere zuletzt am 28. April 2023 abgegebene Stellungnahme halten wir weiterhin aufrecht und tragen bezüglich des geplanten Vorhabens keine grundsätzlichen Bedenken vor.

In der Nachbarschaft zu dem neuen Plangebiet befindet sich südlich der vorgesehenen Wohngebietsflächen ein bestehender Gewerbebetrieb (Kandziora Dressage GmbH). Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen beteiligt.

Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Da der Gewerbebetrieb an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz genießt, ist sicherzustellen, dass sich durch die neue allgemeine Wohngebietsfläche für diesen keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Das Unternehmen sollte nachträglich nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 28. April 2023 haben wir auf den Gewerbebetrieb hingewiesen. In der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr.: LL17229.1/01 vom 22.05.2023, erstellt durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH) wurden dessen Emissionen jedoch nicht berücksichtigt. Unser Mitgliedsunternehmens teilte uns mit, dass durch die gewerblichen Tätigkeiten (Anlieferung von Tierfutter, Pferden bzw. Abholung von tierischen Abfallprodukten) zu befürchten ist, dass die nicht betrachteten betrieblichen Abläufe insbesondere in den Übergängen zwischen Nacht- und Tagzeit (vor 6 Uhr) zu Beschwerden aufgrund vermeintlicher Lärmbelästigung führen könnten. Um Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen.

Es ist sicherzustellen, dass das Unternehmen in seinen gewerblichen Tätigkeiten nicht eingeschränkt wird. Wir bitten um Überprüfung und Nachbearbeitung des schalltechnischen Berichts. Dies trägt ebenfalls zur Herstellung von Planungssicherheit bei. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.

Wir bitten um Beachtung unserer Anmerkungen und Bedenken. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausbildungs- und Berittstall Kandziora hat seinen Standort am Mühlenweg. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb im Sinne der Gewerbeordnung. Die Tätigkeiten des Unternehmens umfassen die Ausbildung von Reitern und Pferden, den An- und Verkauf von Pferden, den Handel mit Produkten des Reitbedarfs sowie die Ausbildung und den Beritt von Pferden.

Das Ausbildungstraining der Pferde wird hauptsächlich in den zwei auf dem Gelände vorhandenen geschlossenen Reithallen durchgeführt. Darüber hinaus werden die Pferde auf einem offenen Reitplatz am Mühlenweg ausgebildet. Aufgrund des Handels mit Produkten des Reitbedarfs und dem Verkauf von Pferden kommt es jedoch auch zu Besucherverkehr und Verladetätigkeiten. Die von diesen Nutzungen ausgehende Lärmentwicklung ist allerdings nicht mit denen eines Handwerks- oder einem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb vergleichbar. Von diesen Unternehmen oder einem landwirtschaftlichen Betrieb mit gewerblicher Tierhaltung gehen deutlich höhere Lärmemissionen aus. Vielmehr entspricht der Betriebstyp der Kandziora GmbH eher der einer klassischen landwirtschaftlichen Betriebsstruktur.

Dass die bei der Bewirtschaftung des Ausbildungsstalles Kandziora auftretenden möglichen Lärmemissionen in das angrenzenden Plangebiet einwirken ist zweifellos nicht auszuschließen. Bei der Beurteilung der Geräuschkulisse auf dem Betrieb Kandziora ist lärmmindernd zu berücksichtigen,

- dass auf dem Hof Kandziora keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die von Zuschauern besucht werden,
- dass deswegen auf dem Grundstück auch keine großen Stellplatzanlagen vorhanden sind, von denen unzumutbarer Parkplatzlärm ausgeht,
- dass der Trainingsbetrieb überwiegend in geschlossenen Reithallen abläuft, die im südlichen Teil des Grundstückes platziert und vom Plangebiet abgewandt sind und
- dass kein Nachtbetrieb stattfindet.

Daher ist zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht überschritten und keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile für das geplante Wohngebiet durch den Betrieb des Stalles Kandziora entstehen werden.

Vor diesem Hintergrund ist weiter beachtlich, dass trotz der geplanten Wohnbebauung Varenrode seinen Charakter als Dorf im ländlichen Umfeld nicht verloren hat.

Typologisch gehören zu den prägenden siedlungsstrukturellen Merkmalen und dem Erscheinungsbild von ländlichen Räumen insbesondere landwirtschaftliche Hofstellen oder Betriebsstandorte im Außenbereich bzw. im Übergang zu Siedlungsrändern, einschl. ihrer ortsüblichen betriebs- und anlagenbedingten Emissionen. Daher wird von Seiten der Gemeinde Spelle davon ausgegangen, dass diejenigen, die sich für das Leben im Dorf entscheiden, auch bereit sind zeitweilige Lärmbelastungen die im ländlich geprägten Umfeld entstehen hinzunehmen. Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich.

Eine Überprüfung und Nachbearbeitung des schalltechnischen Berichts ist nach Ansicht des schalltechnischen Gutachters nicht notwendig.

In diesem Zusammenhang hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück in seiner Stellungnahme vom 05.08.2025 zu diesem Bauleitplanverfahren ebenfalls keine Bedenken erhoben bzw. die Nachbearbeitung des schalltechnischen Berichts gefordert. Die Notwendigkeit zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen oder eine Einschränkung des Betriebes im Hinblick auf den Schallschutz ist aus Sicht der Gemeinde Spelle daher nicht erkennbar.

Die IHK wird gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB über das Abwägungsergebnis informiert.

➔ Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Stellungnahmen vom 26.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich an der Teichstraße 19 in 48480 Spelle der bei uns eingetragene Handwerksbetrieb, Christoph Günther Frind, befindet.

Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Handwerksbetrieb Christoph Günther Frind hat seinen Standort in der Teichstraße 19 in Varenrode und somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 „Varenroder Pohl“, der als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Der Betrieb Frind führt Neubau Verfugungen im Nebenerwerb aus.

Da dieser Handwerksbetrieb in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) angesiedelt ist, ist er entsprechend der BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2 als nicht störender Handwerksbetrieb einzustufen.

Östlich des B-Planes Nr. 41 schließen die B-Pläne Nr. 58 und Nr. 97 an, die ebenfalls als WA-Gebiete ausgewiesen sind.

Demzufolge grenzen an den B-Plan 41 weitere Bebauungspläne an, in denen die gleiche Nutzungsart festgesetzt worden ist, die den vorhandenen Gebietscharakter bestimmen und somit auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Frind. Mit dem neu aufgestellten B-Plan Nr. 111 tritt ein weiteres allgemeines Wohngebiet zum Bestand hinzu, in dem der Betrieb Frind ebenfalls zulässig wäre. Der vorhandene Gebietscharakter wird lediglich um das neue Wohngebiet ergänzt, so dass der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes ursächlich nicht durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 111 eingeschränkt wird.

➔ Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Stellungnahme vom 15.07.2025

Inhalt der Stellungnahme

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das o. g. Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,7 ha soll als Fläche für Wohnbebauung in Spelle-Varenrode entwickelt werden. Es liegt südöstlich der Ortschaft Varenrode bis an den Bönnegraben. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Wald ist nicht betroffen.

Landwirtschaft
Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Das Gutachten der Fides GmbH weist Geruchsstunden von bis zu 10 % der Jahresstunden aus, der Grenzwert wird unterschritten, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Kompensation des Defizits von 14 259 Werteinheiten sind Aufforstungsflächen in Spelle und Schapen genannt, die bereits umgesetzt sind. Umliegende landwirtschaftliche Betriebe werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Wir weisen besonders darauf hin, dass das Plangebiet direkt an den Pferdebetrieb Kandziora angrenzt und über dieselbe Zufahrtsstraße erschlossen werden soll.

Eine einvernehmliche Regelung zur gemeinsamen Nutzung des Weges am Bönnegraben von Fußgängern, Radfahrern und Reitern oder eine räumliche Trennung zumindest im Grenzbereich zum Plangebiet ist empfehlenswert.

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht ansonsten keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 und die 62. Flächennutzungsplanänderung in Spelle.

Forstwirtschaft
Auch aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da der Mühlenweg sowohl für den Betrieb Kandziora auch für angrenzende andere landwirtschaftlichen Betriebe eine wichtige Erschließungsfunktion übernimmt, wird im Zuge der den Bauleitplanverfahren nachfolgenden späteren Ausbauplanung für die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet eine Abstimmung mit den benachbarten Anliegern erfolgen. In diesen Abstimmungsprozess wird der Betrieb Kandziora mit einbezogen, um so eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung zu finden.

➔ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahmen vom 14.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine 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.

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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen in Bezug auf die Erdfallgefährdungskategorie 1 zeigen, dass besondere Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht notwendig sind und somit diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Hinweise des LBEG bezüglich der Informationen zu den Baugrundverhältnissen und zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant. Zur weiteren Konkretisierung des Bebauungsplanes wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die bereits die ersten Hinweise auf die Beschaffenheit der im Plangebiet vorhandenen Bodenschichten gegeben haben. Die vorhandenen Böden lassen eine konventionelle Flachgründung von Hochbaumaßnahmen grundsätzlich zu. Für weitergehende Baugrunduntersuchungen haben die zukünftigen Bauherrn Sorge zu tragen, so dass diese Hinweise bei der Ausarbeitung der Bodengutachten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen und nicht im Bauleitplanverfahren Beachtung finden müssen.

Die durch dieses Verfahren erforderlichen Kompensationsflächen befinden sich nicht in Rohstoffsicherungsgebieten. Außerdem sind im Bereich von Kompensationsflächen keine erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen vorhanden, so dass die durch das LBEG vorgetragenen Hinweise nicht abwägungsrelevant sind.

➔ Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“

Stellungnahme vom 26.06.2025

Inhalt der Stellungnahme

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa und Ems I" (ULV) ist unterhaltungspflichtig für den Bönnegraben (Gewässer zweiter Ordnung). Dieser wird jährlich zweimal maschinell bedarfsgerecht unterhalten. Die parallel verlaufenden Unterhaltungswege müssen deshalb uneingeschränkt erhalten bleiben.

Darüber hinaus ergeben sich noch Einschränkungen gem. § 6 unserer Satzung (siehe Anlage) bezüglich einzuhaltender Abstände mit baulichen Anlagen, Zäunen oder Veränderungen der Geländeoberfläche. Sofern diese bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, bestehen seitens des ULV keine Bedenken

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden müssen, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet.

Entlang des Bönnegrabens werden im Bebauungsplan Nr. 111 beidseitig breite öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der heutigen Bestandssituation entsprechen, so dass die bedarfsgerechte Unterhaltung des Gewässers nach wie vor und ohne Einschränkungen durchgeführt werden kann.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

➔ Westnetz GmbH

Stellungnahme vom 28.03.2023

Inhalt der Stellungnahme

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.06.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Bauleitplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen.
Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr Victor Reiswich, Tel. +49 152 2170 6948) damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Zur Belieferung des o. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es nach derzeitigem Kenntnisstand über Berücksichtigung des fortschreitenden Zuwachses an E-Mobilität erforderlich, eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.
Den genauen Standort für die Transformatorenstation ist mit unserer Netzplanung abzustimmen (Kontakt, siehe oben).

Falls bei Erschließung der neuen Straßenflächen im Plangebiet auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass in dem von diesem Bebauungsplan betroffenen Gebiet keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur unsererseits geplant ist. Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist folglich über alternative Konzepte sicherzustellen. Bitte weisen Sie die Erwerber*innen der Grundstücke hierauf hin. Im Falle von maßgeblichen Gründen Ihrerseits (z.B. Kommunale Wärmeplanung) für eine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur, bitten wir Sie kurzfristig Kontakt mit unserer Netzplanung aufzunehmen.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1234) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Hier angegebene Kontaktdaten dürfen nicht veröffentlicht werden.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die von der Westnetz GmbH ausgeführten Hinweise in Bezug auf ausreichende Versorgungstrassen, zu Baumpflanzungen, zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung, zu Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und zu weiteren technischen Hinweisen werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachtet.

Die Westnetz GmbH wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Planung und Dimensionierung des Versorgungsnetzes benachrichtig. Bei der Grundstücksparzellierung wird im Abstimmung mit dem Westnetz Regionalzentrum eine geeignete Fläche für den Bau einer Trafostation festgelegt. Diese Festlegung des Standortes der Trafostandortes kann erst im Zusammenhang mit der Koordination aller Erschließungsbelange im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die späteren Grundstückseigentümer werden seitens der Gemeinde Spelle aufgefordert, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen um ihren Leistungsbedarf mitzuteilen.

Zur Beachtung der Hinweise bezüglich Tiefbaumaßnahmen und Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen ist in den B-Plan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

→ Wasserverband Lingener Land

Stellungnahme vom 09.07.2025

Inhalt der Stellungnahme

Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen die o. g. Bebauungsplan.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt I: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen" und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346 „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW" genutzt werden.

Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten und einen Versorgungsstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung und der Löschwasserbedarf für den Planbereich wird von der Gemeinde Spelle in Verbindung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.

Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festgelegt.

Auf die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und GW 315 wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

➔ Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU

Stellungnahme vom 12.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird sich die Gemeinde Spelle ggfs. mit der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH in Verbindung setzen, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen.

➔ Vodafone West GmbH ND, Zentrale Planung

Stellungnahme vom 15.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Südlich der Speller Straße**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

➔ Deutsche Telekom Technik GmbH / Technik Niederlassung West

Stellungnahme vom 18.07.2025

Inhalt der Stellungnahme

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird sich die Gemeinde Spelle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen.

Der Hinweis zu den Kabelauskünften wird zur Kenntnis genommen.

➔ Stadt Rheine

Stellungnahme vom 27.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

In dem Begründungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 111, Kapitel 9.1 heißt es zur Verkehrlichen Anbindung:

„Das Plangebiet kann über die Straßenverkehrsflächen der Pohlstraße und des Mühlenweges an das gemeindliche und regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen werden. Über die bereits vorhandenen Knotenpunkte Pohlstraße/Speller Straße und Mühlenweg/Speller Straße wird das neue Wohngebiet mit der Kreisstraße 308 und den angrenzenden Gemeindestraßen verbunden." „Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar im Norden an die Speller Straße (K 308). Über die Kreisstraße und die angrenzenden Gemeindestraße kann der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden." (sic!) heißt es wiederum in dem Begründungsentwurf zur 62. Flächennutzungsplanänderung.

Aus Sicht der Stadt Rheine werden die interkommunalen Auswirkungen – insbesondere im Hinblick auf den Verkehr – nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet wird voraussichtlich eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf das nachgeordnete Verkehrsnetz erzeugen, wobei insbesondere eine relevante Zunahme des motorisierten Individualverkehrs über die B 70 in Richtung Rheine zu erwarten ist. Diese Verkehrsströme tangieren in direkter Weise das Gebiet der Stadt Rheine.

Für die Stadt Rheine sind besonders die Knotenpunkte B 70/Holsterfeld/An der Landesgrenze, ASS A 30/B 70 Nord und ASS A30/B 70 Süd/Vennhauser Damm von hoher Bedeutung. Zuletzt haben sich ansässige Gewerbebetriebe aus dem Interkommunalen Gewerbegebiet Holsterfeld über lange Wartezeiten zu den Spitzenstunden (insbesondere zum Feierabendverkehr) im Bereich An der Landesgrenze/Siemensstraße geäußert. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 361 Industriegebiet Holsterfeld Ost – Teil Süd kam das Büro nts zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B 70/Holsterfeld/An der Landesgrenze im Bestand aktuell leistungsfähig ist. In der Prognose - Null – mit Berücksichtigung der Entwicklungen in Spelle – steigt die Verkehrsbelastung im Untersuchungsbereich jedoch deutlich an, sodass es zu weiteren Problemen kommen wird. Es wurde festgestellt, dass die verkehrlichen Herausforderungen insbesondere aus den Flächenentwicklungen in Spelle resultieren.

Unsere eigenen kommunalen Entwicklungsziele – u. a. die Umsetzung von Holsterfeld-Ost (FNP-Änderung bereits 2017) – hängen maßgeblich von der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Infrastruktur ab. Die nun zusätzlich entstehende Belastung gefährdet unsere Entwicklungsperspektiven erheblich.

Ein Verkehrsgutachten, das die überörtlichen Auswirkungen Ihrer Planung berücksichtigt, wurde den Planunterlagen nicht beigefügt. Auch im Umweltbericht fehlen konkrete Aussagen zur verkehrlichen Belastung der angrenzenden Gemeinden. Dies stellt aus unserer Sicht eine unzureichende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Ich möchte in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hinweisen, dass seitens der Gemeinde Salzbergen in Kürze eine weitere gewerbliche Entwicklung an der B 70 vorangetrieben werden soll (38. FNP-Änderung).

Die Stadt Rheine fordert die Erstellung eines belastbaren verkehrsplanerischen Gutachtens, welches die interkommunalen Auswirkungen des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs detailliert untersucht. Es soll gutachterlich nachgewiesen werden, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets und anderer Entwicklungen Spelles an Knotenpunkten umliegender Gemeinden – insbesondere entlang der B 70 – nicht zur Überlastung führen. Es wird zudem ein interkommunales Abstimmungsgespräch vor der weiteren Verfahrensfortsetzung angeregt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Rheine befürchtet, dass aus dem durch die Entwicklung des Wohngebietes in Varenrode resultierenden Anstiegs des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt an der B 70 im Bereich der Anschlussstelle Rheine-Nord eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist, wobei insbesondere eine relevante Zunahme des motorisierten Individualverkehrs über die B 70 in Richtung Rheine zu erwarten ist und fordert aus diesem Grund die Erstellung eines verkehrsplanerischen Gutachtens,

Die Einschätzung der Stadt Rheine wird von der Gemeinde Spelle nicht geteilt.

Das geplante neue Baugebiet in der Gemeinde Spelle liegt am östlichen Rand der Ortslage Varenrode. Mit dem Bebauungsplan Nr. 111 wird auf einer Fläche von rd. 2,75 ha eine Wohnbaulandausweisung für lediglich ca. 43 neue Wohneinheiten erfolgen.

Die Ausweisung des neuen Quartiers erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Aktivierung von Wohnbauflächen für den langfristigen Eigenbedarf des Ortsteils Varenrode. Vor dem Hintergrund, dass trotz der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Westlich der Bönnestraße" im Jahr 2024 die Nachfrage nach Baugrundstücken in Varenrode ungebrochen ist wird deutlich, dass im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, trotz steigender Zinsen oder Baukosten, das Interesse an Baulandkäufen nach wie vor anhält bzw. wieder zunimmt. Insofern dient die Wohnbaulandbereitstellung südlich der Speller Straße dazu, die Verfügbarkeit von Baugrundstücken nach den voraussehbarem Bedarf im Ortsteil langfristig zu erhöhen. Der überwiegende Anteil der zukünftigen Grundstückserwerber wird somit einen Bezug zu Varenrode haben, wobei dieses Baugebiet aber auch attraktiv für Bewerber aus dem Hauptort Spelle sein wird. Demzufolge sind die zukünftigen Grundstückserwerber mit ihren Hauptverkehrsrelationen besonders auf den Hauptort Spelle mit seinen Versorgungseinrichtungen und seinen Arbeitsplatzangeboten ausgerichtet. Daher ist anzunehmen, dass sich der überwiegende Teil des zu erwartenden Verkehrsvolumens auf der K 308 auf dem kürzesten Weg nach Osten in Richtung Spelle bewegen wird. Der deutlich geringere Teil der Verkehrsströme wird nach Westen zu B 70 abfließen und sich wiederum an der Kreuzung B 70/K 308 (Speller Straße) nach Norden (in Richtung Lingen) und Süden (in Richtung Rheine) aufteilen. Dies hat zur Folge, dass das ohnehin schon geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Neubaugebiet in Richtung des angesprochenen Knotenpunktes B 70/Anschlussstelle Rheine Nord, der sich etwa 7,7 km südlich der Ortslage Varenrode befindet, noch weiter abnehmen wird. Berücksichtigt man darüber hinaus noch, dass am Knotenpunkt B 70/K 316 (Rheiner Straße) eine weitere leistungsfähige und stark frequentierte Anbindung an die Industrie- und Gewerbegebiete bzw. den Ortskern der Gemeinde Spelle existiert, an dem weiterer Verkehr abfließen wird, ist aus der Sicht der Gemeinde Spelle die Gefahr einer relevanten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs am Knotenpunkt B 70/Holsterfeld durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes mit dieser geringen Flächengröße nicht erkennbar. Die Probleme an dieser Verkehrswegekreuzung resultieren überwiegend aus den geplanten baulichen Entwicklungen des Gewerbegebietes Holsterfeld der Gemeinde Salzbergen und der Expansion der Gewerbeflächen der Stadt Rheine im Umfeld der Autobahnanschlussstelle Rheine-Nord und nicht aus der Wohnbauflächenausweisung im entfernt gelegenen Ortsteil Varenrode.

Die Samtgemeinde Spelle hat der Stadt Rheine zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens in ihrer E-Mail vom 24.04.2025 Auskunft zu den Planvorhaben der Gemeinde gegeben.

Die Planungsüberlegungen der Gemeinde Spelle liegen somit der Stadt Rheine vor und können deshalb als Grundlage für weitere Verkehrsplanungen dienen. Die Anregung eines interkommunalen Abstimmungsgespräches wird Seitens der Gemeinde begrüßt, um auf eine verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete im Entwicklungsraum der Autobahnanschlussstelle Rheine-Nord hinzuwirken.

- **Ergebnis der Abwägung zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine privaten Stellungnahme vorgebracht.

In den Bedenken und Anregungen wurden folgende, wesentliche Inhalte vorgetragen:

- Die Eigentümer eines benachbarten Ausbildungs- und Berittstalles regen bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Mühlenweg an.
- Zu Schutz eines Reitplatzes sowie der Angestellten soll die Verrohrung eines Teils des Bönnegrabens und die Errichtung eines Lärmschutzwalles erfolgen.
- Es wird das Fehlen einer offizielle Rückmeldung bzw. Erklärung von der Landwirtschaftskammer und der hiesigen Landvolkvertretung zum Thema „weißer Kreis" für die Landwirte in der Samtgemeinde Spelle bemängelt.
- Für den Baubeginn der Baustraßen, der Verrohrung und der Kanalisation wird als Jahreszeit der Herbst vorgeschlagen, damit der Außenreitplatz in der Hauptsaison Frühling und Sommer uneingeschränkt genutzt werden kann.

Als Ergebnis der Abwägung der privaten Stellungnahme ist festzuhalten, dass bauliche Maßnahmen im Straßenraum nicht schon auf der Ebene der Bauleitplanung geplant bzw. konkretisiert werden, sondern der späteren Straßenausbauplanung überlassen bleiben. Hierzu wird in diesem Rahmen ein Abstimmungsprozess erfolgen, wird der Betrieb sowie die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe einbezogen um so eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung für evtl. durchzuführende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu finden.

Es ist davon auszugehen, dass der Ausbildungsstall durch die Errichtung des neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht in seinen Lärmschutzansprüchen eingeschränkt wird. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles und die Verrohrung des Bönnegrabens werden somit nicht notwendig. Dies würde den entstehenden Planungs-, Genehmigungs- und Kostenaufwand verursachen nicht rechtfertigen. Außerdem würde eine solche Maßnahme auch in erheblichem Umfang in die Gewässersituation und den Naturhaushalt eingreifen. Die Anlage eines Lärmschutzwalles zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Der Hinweis auf die immer noch fehlende offizielle Rückmeldung bzw. Erklärung von der Landwirtschaftskammer und der hiesigen Landvolkvertretung zum Thema „weißer Kreis" für die Landwirte in der Samtgemeinde Spelle betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren.

Der Beginn der Ausbauarbeiten kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden. Im Zuge der Straßen- und Tiefbaumaßnahmen wird jedoch in jedem Fall Rücksicht auf die vorhandenen Anlieger genommen um in Absprache mit den Beteiligten die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund der privaten Stellungnahme wurden nicht erforderlich.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden lediglich einige Änderungen bzw. Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich. Es handelte sich hierbei um redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen.

In der Begründung wurde die mit dieser Planung entstehende Zahl der Wohneinheiten (ca. 43 WE) zur Bilanzierung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Spelle in das Kapitel 1.4 Planerfordernis aufgenommen und der aktuelle Planungsstand des RROP hinsichtlich des sachliches Teilprogrammes Windenergie wurde aktualisiert. Darüber hinaus wurde die Begründung um eine abschließende, sachgerechte und optisch hervorgehobene Gesamtbetrachtung der abwägungsrelevanten privaten und öffentlichen Belange ergänzt und das Kapitel 9. 8 zur Oberflächenentwässerung gemäß den Ergebnissen einer Neuberechnung des überarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzept angepasst.

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ostrand von Varenrode, südlich der Speller Straße (K 308) und wird in seiner Gesamtheit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet weist, mit Ausnahme der Einzelbäume im Süden entlang des Mühlenweg aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonderen Strukturen auf. Diese erhaltenswerten Baumbestände werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich geschützt. Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.
Für den Geltungsbereich wurde eine Eingriffsbeurteilung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB durchgeführt. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zum Bebauungsplan Nr. 111 wurden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) auf Basis einer Brutvogelkartierung und einer Biotoptypenkartierung vorgenommen.
Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und die Bodenversiegelung. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 27.517 m² auf einer Ackerfläche, nach Städtetagsmodell sind ca. 14.259 WE zu kompensieren. Dies erfolgt auf zwei privaten Ersatzflächen in Schapen und Spelle, deren Nutzungen als Ersatzfläche vertraglich mit der Gemeinde Spelle abgesichert werden. Entlang der Speller Straße südwestlich der Ortslage Schapen und in Venhaus an der Kreuzung An der Sägemühle/Dorfstraße/Salzbergener Weg werden diese privaten Fläche mit heimischen Bäumen u. Sträuchern aufgeforstet. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" der Gemeinde Spelle werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß den im B-Plan aufgeführten Hinweisen wie folgt vorgegangen wird:

- Das Herrichten der Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.
- Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
- Die Beleuchtung ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Bereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungs-melder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Um dem Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung nachzukommen und um die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Sportlärmemissionen beurteilen zu können, wurde zu diesem Zweck ein schalltechnischer Bericht ausgearbeitet. Die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen textlichen Festsetzungen zum Verkehrs- und Sportlärmschutz wurden im Bebauungsplan verbindlich umgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume) und die Festlegung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1, in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zu schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen. In Teilen des Baugebietes sind ab einem Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) Außenwohnbereiche auf der der Kreisstraße K 308 vollständig abgewandten Fassadenseite der Gebäude anzuordnen. Zum Schutz gegen Sportplatzlärm wird an der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 3,50 m über Oberkante Grundniveau innerhalb einer öffentlichen Grünfläche errichtet.
Als Fazit kann festgehalten werden, dass aufgrund der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Lärmschutz im Planbereich gegeben ist. Die erforderliche Lärmvorsoge wird somit sichergestellt.

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen sind drei in der Umgebung des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betriebe relevant. Wie das Ergebnis einer Ausbreitungsberechnung im Rahmen einer Geruchsemissionsuntersuchung gezeigt hat, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet des B-Planes Nr. 111 zwischen 3 % und 10 % der Jahresstunden. Der in der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete wird somit in allen Teilen des Baugebietes eingehalten bzw. unterschritten. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, mit dem ca. 43 Wohneinheiten geschaffen werden können, stellt auch einen Schritt zur Realisierung der Entwicklungsstrategie des Wohnraumversorgungskonzeptes bis 2025 der Samtgemeinde Spelle dar, wonach 148 bis 211 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhausbauweise dem Wohnungsmarkt in Spelle zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleichzeitig können in maßvollem Umfang Baulandpotentiale am Rand des östlichen Teils der Ortslage Varenrode und im Siedlungszusammenhang mobilisiert werden. Somit entspricht diese Vorgehensweise dem Leitbild einer Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen und gezielten städtebaulichen Wohngebietsentwicklung in der Gemeinde Spelle bzw. im Ortsteil Varenrode, um neue Wohnbauflächen in die bestehende Siedlungsstruktur im westlichen Bereich des Ortsteiles einzufügen und um gleichzeitig den Siedlungskörper in unmittelbarer Nachbarschaft zu benachbarten Wohnquartieren zu vervollständigen bzw. abzurunden.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander und der Ergebnisse des Umweltberichtes, wird der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Ortsteils Varenrode in der Gemeinde Spelle der Vorzug gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Ist-Zustandes gegeben.

15 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 13.02.2025 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Spelle, den 08.10.2025

Gemeinde Spelle

gez. Sils
.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung standen vom 07.07.2025 bis 27.08.2025 gemäß § 3 Abs 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Spelle, den 08.10.2025

Gemeinde Spelle

gez. Sils
.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Spelle hat am 18.09.2025 diese Begründung beschlossen.

Spelle, den 18.09.2025

Gemeinde Spelle

gez. Sils
.....
Gemeindedirektor

16 ANLAGEN

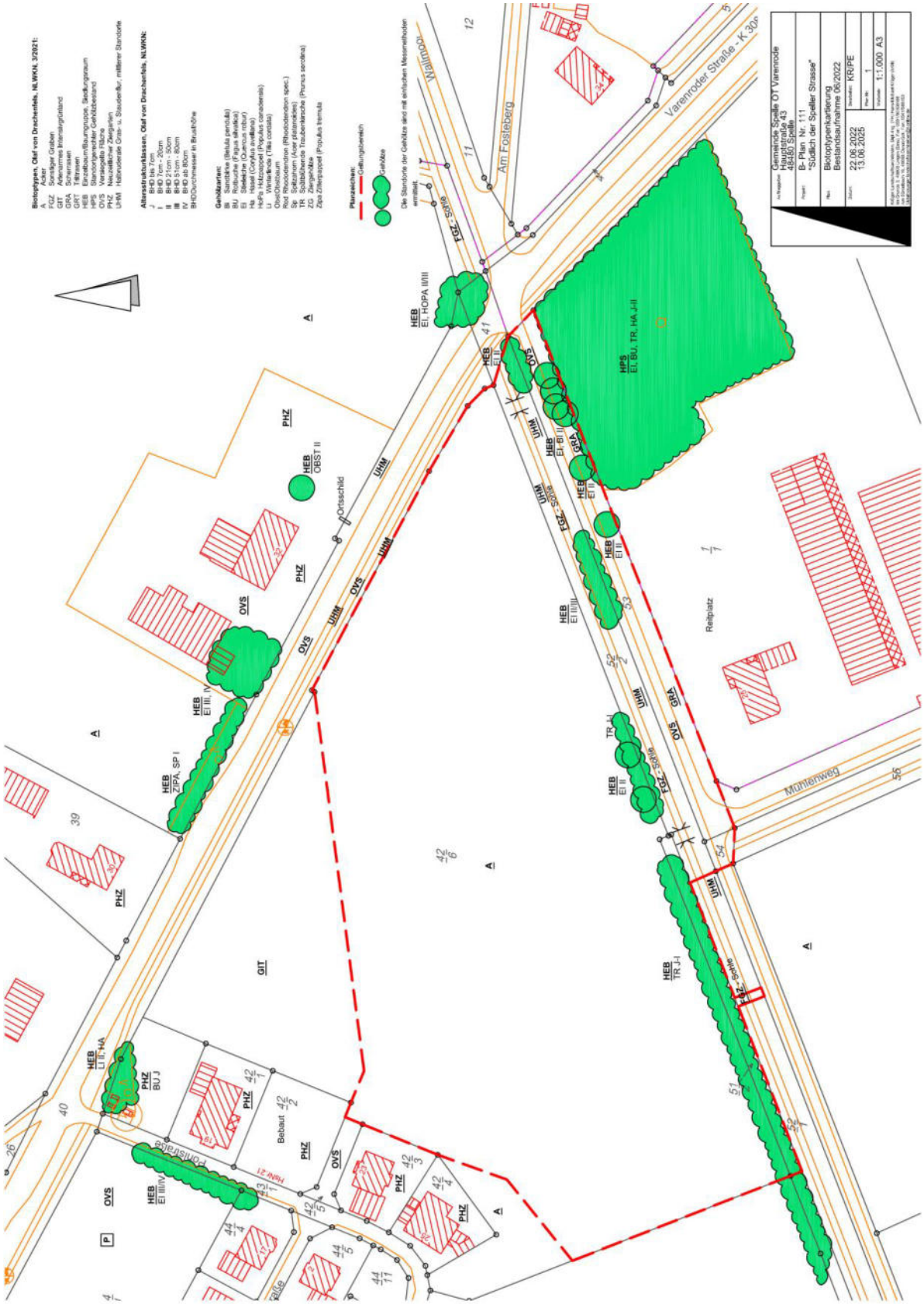
16.1 Liste der Anlagen zur Begründung

Anlage **1** zur Begründung:	Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen in der Lärmvorsorge bzgl. Verkehrslärmeinwirkungen
Anlage **2** zur Begründung:	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
Anlage **3** zur Begründung:	Bestandsaufnahme – Biotoptypen
Anlage **4** zur Begründung:	Kompensationsfläche in der Gemeinde Schapen
Anlage **5** zur Begründung:	Kompensationsfläche in der Gemeinde Spelle

Anlage **1** zur Begründung: Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen in der Lärmvorsorge bzgl. Verkehrslärmeinwirkungen

Anlage **2** zur Begründung: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Anlage **3** zur Begründung: Bestandsaufnahme – Biotoptypen



Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 3/2021:

A	Acker
FGZ	Sonstiger Graben
GIT	Artenarmes Intensivgrünland
GRA	Scherrasen
GRT	Trittrasen
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
HPS	Standortgerechter Gehölzbestand
OVS	Versiegelte Fläche
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
UHM	Halbruderale Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standorte

Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:

J	BHD bis 7cm
I	BHD 7cm - 20cm
II	BHD 21cm - 50cm
III	BHD 51cm - 80cm
IV	BHD ab 80cm
BHD	Durchmesser in Brusthöhe

Gehölzarten:

Bi	Sandbirke (Betula pendula)
BU	Rotbuche (Fagus silvatica)
Ei	Stieleiche (Quercus robur)
Ha	Hasel (Corylus avellana)
HoPa	Holzpappel (Populus canadensis)
Li	Winterlinde (Tilia cordata)
Obst	Obstbaum
Rod	Rhododendron (Rhododendron spec.)
Sp	Spitzahorn (Acer platanoides)
TR	Spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina)
ZG	Ziergehölze
Zipa	Zitterpappel (Populus tremula

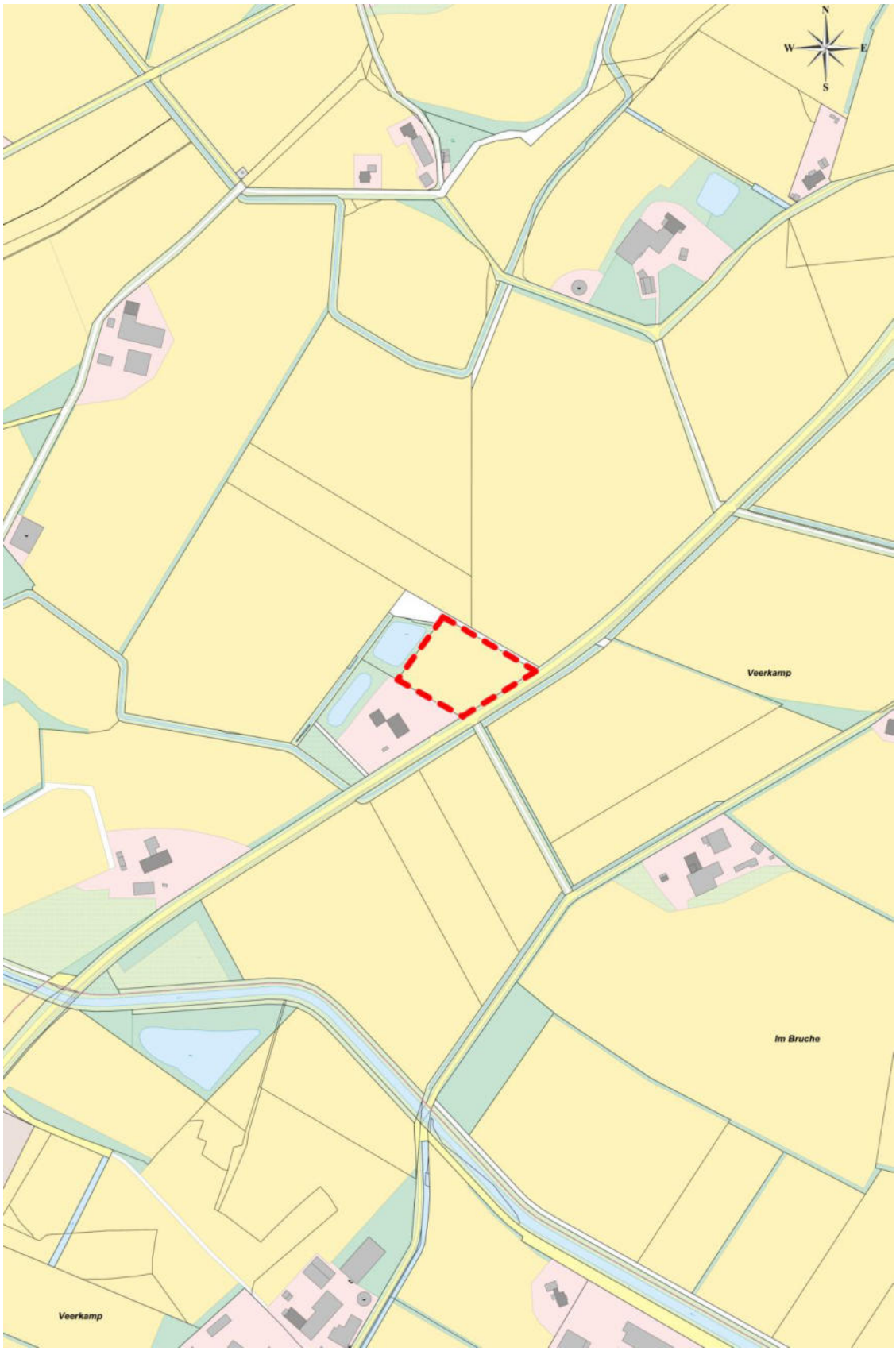
Planzeichen:

Geltungsbereich

Gehölze

Die Standorte der Gehölze sind mit einfachen Messmethoden ermittelt.

Anlage **4** zur Begründung: Kompensationsfläche in der Gemeinde Schapen



Anlage **5** zur Begründung: Kompensationsfläche in der Gemeinde Spelle

16.2 Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren

- Bebauungsplan Plan Nr. 111 „Südlich Speller Straße“, Gemeinde Spelle mit Begründung einschl. Umweltbericht, Krüger Landschaftsarchitekten Osnabrück/Lingen, 23.06.2025

- Gemeinde Spelle OT Varenrode, Hauptstraße 43, 48480 Spelle, B-Plan Nr. 111, „Südlich der Speller Straße“, Biotoptypenkartierung/Bestandsplan 06/2022, Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück/Lingen, 22.06.2022/13.06.2025

- Baugebiet: „Südlich der Speller Straße“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück/Lingen, 23.06.2025

- Brutvogelkartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten zur geplanten Ausweisung von zwei Wohngebiete im Ortsteil Varenrode, Samtgemeinde Spelle (Landkreis Emsland) in 2022, Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Antoniusstraße 35, 49811 Lingen

- Orientierendes Baugrundgutachten – Projekt: 6356-2013 – Ausweisung eines Wohngebietes südlich der Speller Straße, 48480 Spelle OT Varenrode, Büro für Geowissenschaften M & O GbR, Bernhard-Krone-Straße 19, 48480 Spelle, 27.07.2023

- Erschließung eines Wohngebietes „Südlich der Speller Straße“ in der Gemeinde Spelle – OT Varenrode Bebauungsplan Nr. 111 – Wassertechnisches Konzept -, Gladen Ingenieure, Spelle, 12.09.2025

- Schalltechnischer Bericht Nr. LL17229.1/01 zur Sport- und Verkehrslärmsituation im Bereich von zwei geplanten Baugebieten im Ortsteil Varenrode in 48480 Spelle, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Lingen, 25.05.2024

- Immissionstechnischer Bericht Nr. G19203.1/02 über eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation für zwei geplante Wohngebiete in Spelle-Varenrode, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstr. 14-16, 49808 Lingen, Lingen, 04.05.2023

Aufgestellt: Lingen, 08.10.2025

Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch
.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner