Gemeinde Spelle – Samtgemeinde Spelle
Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 111
„Südlich der Speller Straße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 a ABS. 1 BAUGB ZUR AUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN IN DER GEMEINDE SPELLE - ORTSTEIL VARENRODE

Impressum

Auftraggeber: **Gemeinde Spelle**

Auftragnehmer:

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

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90 10 81 88
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschftsarchitekten@t-online.de

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	2
2	Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
3	Verfahrensablauf, Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11

1 ALLGEMEINES

Nach § 10 a Abs. 1 BauGB ist diesem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt wurden. Weiterhin ist anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße" die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) im Südosten der Ortslage von Varenrode, als Ergänzung der westlich angrenzenden, zusammenhängenden Siedlungsansätze.

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 voranzutreiben.

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Ortsteil Varenrode, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Spelle, ist jedoch die unvermeidlichen Ausweisung einer Fläche für eine Wohnbebauung am bestehenden Siedlungsrand der Ortslage Varenrode notwendig.

Auf die Wohnbaulandnachfrage im Ortsteil Varenrode wurde mit der Wohnflächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Varenroder Pohl III" im Jahr 2017 seitens der Gemeinde Spelle reagiert. Es 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, wird die Gemeinde Spelle deshalb 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.

Resultierend aus der geplanten Wohngebietsentwicklung werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des nahegelegenen Ortskerns 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. Gleichzeitig können in maßvollem Umfang Baulandpotentiale in der südwestlichen Ortslage und im Siedlungszusammenhang mobilisiert werden. Zugleich entspricht diese Vorgehensweise dem Leitbild einer Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches.

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

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 werden für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in der Gemeinde Spelle für allgemeine Wohngebiete (WA) getroffenen Festlegungen übernommen. Für das neue Baugebiet ist eine Wohngebietsausweisung (WA) in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer I- und II-geschossigen Bauweise (als Höchstwert) vorgesehen.

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

3 VERFAHRENSABLAUF, BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

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.

Es wurden keine privaten Stellungnahme mit Hinweise und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben.

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.

Die beteiligten Fachbehörden hatten keine grundsätzlichen Bedenken, die die Planung in Frage stellten.

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

Die eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen beinhalteten Eingaben zur Ausarbeitung der Umweltprüfung, zur Konkretisierung der Straßenplanung, zur Abfallentsorgung, zur Sicherstellung des Brandschutzes, zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz und zu anderen Sachfragen. Weitere der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entlang des Bönnegrabens und auf die spätere Durchführung der Erschließungsmaßnahmen; sie werden insbesondere im Rahmen nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen, wobei insbesondere die Begründung und der Umweltbericht entsprechend ergänzt wurden und weitere Hinweise in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen worden sind.

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 eine private Stellungnahme eingereicht. 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; die erforderlichen Maßnahmen werden mit allen Beteiligten einvernehmlich abgestimmt,
- 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,
- dass 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 nicht dieses Bebauungsplanverfahren betrifft,
- dass der Beginn der Ausbauarbeiten zum heutigen Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden kann; im Zuge dieser Arbeiten wird in Absprache mit den Beteiligten die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet.

Als Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung wurden deshalb Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

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.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich erneut überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden lediglich redaktionelle Überarbeitungen des Hinweises zu insektenfreundlicher Beleuchtung, die Aktualisierung der Begründung in Bezug auf das überarbeitete Oberflächenentwässerungskonzept sowie die Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse der Abwägung notwendig. Außerdem wurden Klarstellungen und Ergänzungen zu Aussagen hinsichtlich der neu geschaffenen Anzahl der Wohneinheiten und der Aktualisierung des Planungsstandes des RROP des Landkreises Emsland in die Begründung eingefügt.

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, in den der Betrieb sowie die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe einbezogen werden, 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 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 Flächen 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.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 18.09.2025 durch den Rat der Gemeinde Spelle.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

4

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111, Baugebiet „Südlich der Speller Straße", in Varenrode ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Erweiterung vorhandener Wohnbebauung auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Varenrode und arrondiert die Bebauung zwischen Speller Straße, Pohlstraße, den Sportplätzen und dem Bönnegraben im Süden.

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wird als Ackerfläche genutzt. 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.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden ausschließlich Flächen ohne besondere Bedeutung (Ackerflächen) für den Arten- u. Biotopschutz in Anspruch genommen. Die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Baum- und Gehölzbestände werden planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet. Seine Aussagen und sein Detaillierungsgrad entsprechend den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan.

Dieser Umweltbericht geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange wurden die daraus resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wie folgt getroffen:

- **Maßnahmen zur Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen**

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:

- 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.
- Das Baugebiet wird mit Hochstammbäumen und öffentlichen Grünflächen durchgrünt.

- **Maßnahmen zum Ausgleich**

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünfläche an den Plangebietsrändern festgesetzt, die gekennzeichnet sind als Flächen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Grünflächen werden mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt bzw. auf einer Fläche wird ein artenreicher Krautsaum entwickelt. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten.

- **Maßnahmen für externe Kompensation**

Durch die v. g. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich im Plangebiet kann eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht erfolgen. Für die erforderliche Kompensation des Eingriffs ist die Durchführung externer Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Es sind 14.259 Werteinheiten nach dem „Städtetagsmodell" zu kompensieren.

Die Kompensation erfolgt auf zwei Ersatzflächen in den Gemeinden Spelle und Schapen.

In Schapen wird eine private Fläche an der Speller Straße, südlich der Ortslage mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufgeforstet. Dort werden 14.206 WE kompensiert. Die verbleibenden 53 WE werden auf einer privaten Fläche in Venhaus an der Kreuzung An der Sägemühle/Dorfstraße/Salzbergener Weg, ebenfalls durch eine Aufforstung mit heimischen Bäumen und Sträuchern kompensiert. Zwischen den beiden Grundstückseigentümern und der Gemeinde Spelle werden vertragliche Vereinbarungen zum Nutzen als Ersatzfläche getroffen und dies ist grundbuchrechtlich abgesichert.

- **Maßnahmen zum Artenschutz**

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

- **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Für das Plangebiet des B-Planes Nr.111 sind einwirkende Lärmbelastungen, die aus dem Verkehrsaufkommen auf der Speller Straße (K 308) und den Sportanlagen resultieren relevant. Diese in das Bebauungsplangebiet einwirkende Lärmbelastungen wurden anhand eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung haben gezeigt, dass für ebenerdige und gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone etc.) in Teilen des Baugebietes Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden müssen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet 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. Daher werden in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt, in denen Außenbauteile gegen einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB bzw. 70 dB zu schützen sind.

Zusätzlich sind in großen Teilen des Plangebietes bei Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen.

Zum Schutz vor Sportlärm, hervorgerufen durch die angrenzenden Sportanlagen, ist im Plangebiet, 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.

Durch diese verbindlich festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet gewährleistet.

An den Bebauungsplan grenzen vor allem westlich landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Gelegentlich auftretende Geruchsimmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.

In der Umgebung des Plangebietes, im Umkreis von 600 m, existieren drei landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsimmissionen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 einwirken. Nach den Ergebnissen einer geruchstechnischen Untersuchung beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet 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).

5 BERÜCKSICHTIGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan Nr. 111 ist aus den Darstellungen des im Parallelverfahren im Rahmen 62. Änderung geänderten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt und konkretisiert somit die Aussagen dieses vorbereitenden Bauleitplanes. Die Standortdiskussion ist also bereits im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geführt worden. Die in diesem Zusammenhang vorgenommene Standortprüfung hat ergeben, dass die für diese zukünftige Wohnbauentwicklung herangezogenen Siedlungsflächen vor allem in Bezug auf die gesamtörtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge primär geeignet sind.

Daher beschränkte sich die Prüfung von Varianten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 auf die bestmögliche Überplanung der in Frage kommenden Fläche im südöstlichen Teil der Ortslage.

Prämissen hierbei waren das vorhandene Flächenpotential optimal auszunutzen, um ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die auszuweisenden Grundstücke zu schaffen, sowie den Lärmschutz im Plangebiet sicher zu stellen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich der Speller Straße konnte der Ausbau neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden, so dass das zur Verfügung stehende Flächenpotential für die gewünschte Wohnbaunutzung bestmöglich ausgenutzt werden kann.

Eine solche Projektentwicklung durch eine Arrondierung der vorhandenen Wohnquartiere entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung" im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 111 "Südlich der Speller Straße" der Gemeinde Spelle beigefügt.

Spelle, den 08.10.2025

gez. Sils
.....
Gemeindedirektor

Aufgestellt: Lingen den 08.10.2025

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

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: 0541/589153 Fax: 0541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch
.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch