

Samtgemeinde Spelle - Landkreis Emsland

**BEBAUUNGSPLAN NR. 113**  
**„An der Venhauser Straße“**

**ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN  
FESTSETZUNG VON WOHNGEBIETS- UND MISCHFLÄCHEN AN DER VENHAUSER STRAÙE IN  
DER SAMTGEMEINDE SPELLE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN  
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER FRÜHZEITIGEN  
BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH §  
4 ABS. 1 BAUGB**

Auftraggeber: Gemeinde Spelle

Auftragnehmer: scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh

Bearbeitung: Martin Ritscherle, Marie Menne

Stand: 10.02.2025

# 1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „An der Venhauser Straße“ der Samtgemeinde Spelle liegt südwestlich des Zentrums der Ortslage Spelle (siehe Abbildung 1)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 13,8 ha umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Zwischen der Venhauser Straße im Westen, der Speller Aa im Norden, dem Venhauser Bruchgraben und dem anschließenden Baumstreifen im Osten sowie der Rheiner Straße im Süden soll auf einer Fläche von rund 13,8 Hektar ein neues Wohnquartier rund um die ehemalige Hofstelle Sandtel entstehen. Im Osten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gewerbegebiet „Südlich der Rheiner Straße“ befindet sich derzeit im Aufbau und grenzt südlich bzw. südöstlich an das Plangebiet. Es bildet als ausgewiesene gewerbliche Fläche einen Gebietsanschluss über Rheiner Straße.

Die Speller Aa mit ihrem Überschwemmungsbereich bildet die nördliche Grenze des Plangebiets. Baum- und Heckenstrukturen rahmen die Fläche.

Die Gemeinde Spelle bildet zusammen mit Lünne und Schapen die Samtgemeinde Spelle im Landkreis Emsland. Mit rund 10.500 Einwohnern (Quelle: Einwohnerstatistik Samtgemeinde Spelle, Dez. 2024) verzeichnet Spelle in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Gründe hierfür sind die günstige Verkehrsanbindung, die hohe Wohnqualität in einer reizvollen Landschaft sowie eine vielfältige und stabile Arbeitsplatzsituation.

Der Ortskern von Spelle fungiert als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der gesamten Samtgemeinde und bildet damit einen wichtigen Anlaufpunkt für die Region.

Der Ortsteil Venhaus erstreckt sich entlang der Speller Aa und zeichnet sich durch seine landwirtschaftliche Prägung sowie eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus.

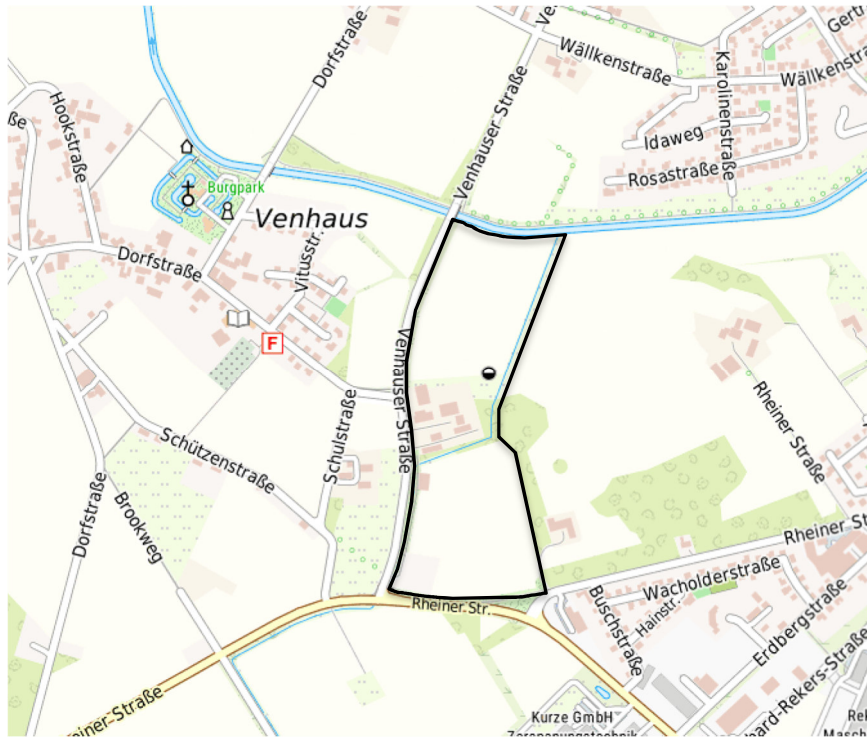


Abbildung 1: Geltungsbereich ohne Maßstab (Kartengrundlage: TopPlusOpen; geobasis.niedersachsen.de)

## 2 Planungsanlass

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „An der Venhauser Straße“ die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie eines neuen Mischgebietes (MI) südlich des Ortskerns von Spelle.

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, den starken Wanderungsgewinnen gerecht zu werden.

Zusätzlich erzielt die Gemeinde starke Einwohnergewinne durch Zuzug über die Gemeinde- und Kreisgrenze. In beinahe allen Segmenten konnte laut Experten im Laufe der letzten Jahre ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum beobachtet werden. In den letzten Jahren konnte auf diese Nachfrage gut reagiert und genügend Bauland zur Verfügung gestellt werden (vgl. SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG 2021, Wohnraumversorgungskonzept Spelle: 104 f.). Eine Verfügbarkeit von Wohnbauflächen ist nun in der Gemeinde Spelle ausgeschöpft und würde den Flächenbedarf nicht decken. Das letzte freie Baugrundstück wurde bereits im Jahr 2023 veräußert. Mit der Entwicklung des Areals rund um die ehemalige Hofstelle wird die Gemeinde Spelle den an sie gestellten Anforderungen gerecht. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als untergenutzte Flächenreserve wird durch die Bebauung an Wertigkeit gewinnen.

Die bereits vorhandene verkehrliche Anbindung sorgt für eine kostengünstige Erschließung mit Verkehrswegen. Durch die Neugestaltung des Areals und dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs wird der Ortsteil Venhaus stärker in den Ortskern Spelle angebunden.

Der städtebauliche Entwurf sieht auf der Fläche bis zu 350 Wohneinheiten in der Form von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäuser, Doppelhäusern, Reihenhäuser und Stadtvillen vor. Dabei werden ein Nord- und ein Südquartier geplant, dessen Mitte die ehemalige Hofstelle Sandtel um einen Quartiersplatz bildet.

### 3 Übergeordnete Planungen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, neue Wohnbauflächen planungsrechtlich auszuweisen. Im Fokus der baulich-räumlichen Entwicklung des neuen Baugebietes steht die Realisierung der ehemaligen Hofstelle als kulturelle und soziale Mitte. Als wichtigstes konzeptionelles Ziel des als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 113 dienenden Entwurfs ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit Modellcharakter für nachbarschaftliches Zusammenleben.

Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum zeitgemäß zu begegnen, soll künftig im ländlichen Raum ein gemischtes Wohnen gefördert werden. Dies wird durch eine Vielfalt an Bautypologien und Wohnangeboten für verschiedene Zielgruppen sowie gemeinschaftlichen Begegnungsräumen erreicht. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Förderung von Nachbarschaften, um ein Zusammengehörigkeitsgefühl im gesamten Quartier zu ermöglichen.



Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 113 „Entwicklungskonzept Venhauser Straße“ (Entwurf: scheuens und wachen plus planungsgesellschaft)

Die zentral im Plangebiet gelegene ehemalige Hofstelle bildet den Mittelpunkt des Quartiers und trägt durch ihre historische Bedeutung maßgeblich zur Identitätsbildung bei. Als gestalteter Platz fungiert sie als impulsgebendes Element und Treffpunkt für die Quartiersgemeinschaft. Die Fläche um die Hofstelle herum dient als verbindendes Gelenk für die Gesamtentwicklung und wird durch zwei Quartierseinheiten im Norden und Süden räumlich gefasst. Innerhalb der Quartierseinheiten entstehen kleinere Nachbarschaftsmitten.

Die Konzeption kleiner Nachbarschaften mit gemeinschaftlich ausgerichteten Erschließungen ermöglicht die Entstehung eigenständiger Kleinquartiere. Durch die Berücksichtigung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen, kann sich eine durchmischte und damit sozial stabile Nachbarschaft ausbilden. Die Kleinquartiere bieten Raum für Begegnungen und entwickeln durch gezielte architektonische Akzente sowie gemeinschaftliche Gestaltungsrichtlinien eine eigene Identität. Gleichzeitig gewährleisten sie eine

übersichtliche, marktorientierte Unterteilung des Bauprojekts in wirtschaftlich realisierbare Abschnitte.

Die Einbeziehung nicht störender bzw. wohnverträglicher Gewerbebetriebe für Handel und Dienstleistung wird repräsentativ an der Rheiner Straße verortet, um weiteren gewerblichen Flächenbedarf zu decken und diesen direkt an bereits bestehende Gewerbestrukturen anzubinden. Mögliche Synergien mit dem angrenzenden Gewerbe südlich der Rheiner Straße könnten künftig eingegangen werden.

Der Entwurf sieht eine Variation aus Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Sonderformen vor. Im Norden des Plangebiets schließen kleinteilige Einfamilienhäuser an den Landschaftsraum in Richtung der Speller Aa an. Im zentralen Bereich des Quartiers folgt eine kompakte Bebauung, die durch die Planung von Mehrfamilienhäusern Wohnraum in der Weiterführung der Schulstraße schaffen, an der künftig auch ein neuer Schulstandort errichtet wird. In Richtung der Rheiner Straße variiert die Bebauung stärker und es finden sich Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungsgrößen.

An der Rheiner Straße werden gemischte Nutzungen ermöglicht. Letztendlich ergeben sich aus dem Entwurf rund 350 Wohneinheiten. Diese teilen sich auf folgende Anteile auf. Es entstehen 42 Einfamilienhäuser, 32 Doppelhäuser, 67 Reihenhäuser und, bei einer angenommenen Wohnungsgröße von ca. 130 qm, 215 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment.

Bisher besitzt die Venhauser Straße mit der Ausnahme der derzeitigen Hofstelle Böker und einer im Bereich der Rheiner Straße angeschlossenen Bebauung keine konkrete Erschließungsfunktionen, sondern einen reinen Verbindungscharakter.

Das Entwicklungskonzept sieht die Haupteinschließung über die Venhauser Straße und die Rheiner Straße vor. Das Plangebiet wird im Westen durch zwei Zuwegungen an die Venhauser Straße angebunden. Eine Zuwegung liegt gegenüber der Schulstraße, eine weitere liegt weiter südlich in der Nähe des verrohrten Venhauser Bruchgrabens. Eine weitere Erschließung erfolgt im Südosten von der Rheiner Straße. Es bildet sich eine durchgehende Straßenführung zwei separierter Fahrspuren und einer mittig verlaufenden Grünachse. Diese zentral liegende Achse fungiert als Rückgrat im Quartier. Von dieser Straße gehen weitere Erschließungsstraßen in die kleinen Nachbarschaftsmitten ab. Hierbei handelt es sich um verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten und Begegnungsflächen.

Die flache Landschaft des Emslandes bietet sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung des Fahrrades. Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Nähe zum Ortszentrum Spelle bestehen insbesondere für die Wegevernetzung innerhalb der Samtgemeinde gute Bedingungen.

Mit dem Ziel, ein durchgängiges Radverkehrsnetzes für die Samtgemeinde Spelle zu entwickeln, wird das Radwegenetz entlang der Speller Aa vervollständigt und bindet ebenso eine Wegeführung entlang des Venhauser Bruchgrabens an und ermöglicht sichere und

qualitätvolle Querungen zwischen dem Ortskern Spelle, dem Ortsteil Venhaus und dem südlich anschließenden Naturraum.

Das neue Wohngebiet wird auf die bestehenden Strukturen reagieren und fügt sich vorsichtig in den landschaftlichen Charakter ein. Durch weniger dichte Bebauung zu den Rändern wird ein behutsamer Übergang zum Freiraum geschaffen. Ein durchdachtes Wegenetz in Kombination mit begleitenden Grünstrukturen ermöglicht eine ökologisch hochwertige Durchquerung sowohl innerhalb des Quartiers als auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

## 4 Vorbereitende Bauleitplanung

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bildet die nördliche Grenze des Plangebiets die Speller Aa mit ihrem Überschwemmungsgebiet. In der weiteren Umgebung befinden sich zusammenhängende Gebiete, für die als Art der Bodennutzung unterschiedliche Nutzungen dargestellt sind. Nördlich sowie südöstlich des Plangebiets sind als Art der Bodennutzung Wohngebiete dargestellt. Südlich vom Gebiet, unterhalb der Rheiner Straße ist als Art der Bodennutzung Gewerbefläche vorgesehen. Westlich des Plangebiets befinden sich in Venhaus sowohl Gemischte Flächen entlang der Schulstraße sowie weitere Wohnbauflächen in Sichtweite zum Plangebiet. Im Osten grenzt eine Waldstruktur an das Plangebiet und zieht sich weiter nach Nordosten durch.

Der FNP sieht derzeit im Änderungsbereich die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche vor.



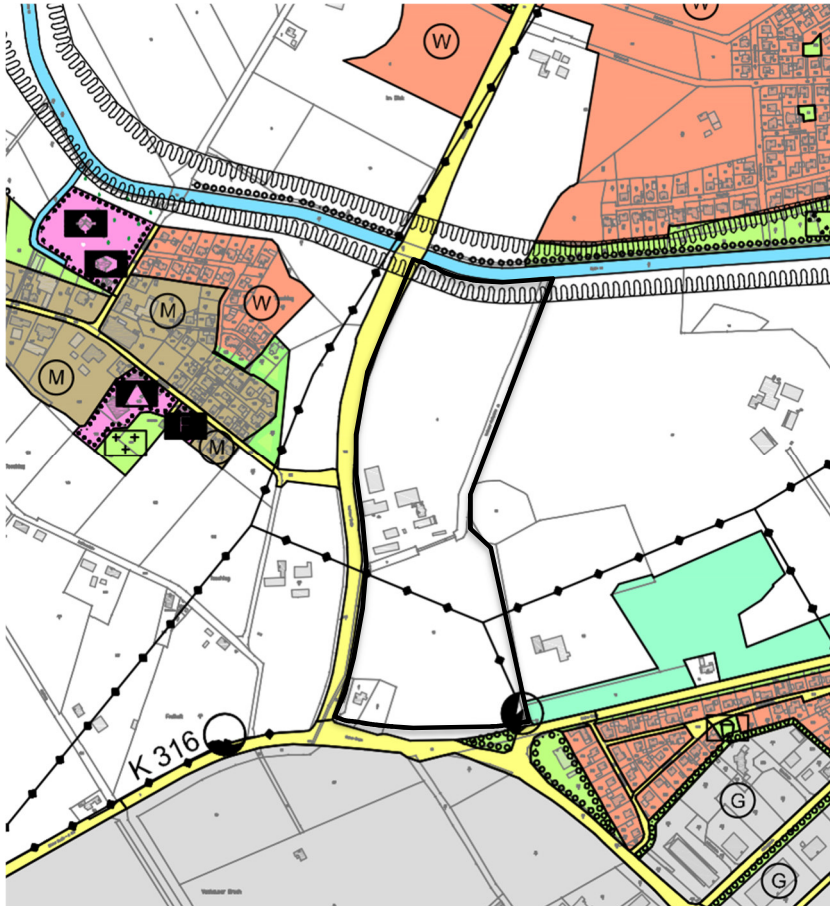


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle (2017)

### 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle



Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen dieser FNP-Änderung wird deshalb, zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die beabsichtigten Planungsintentionen der Fläche, eine Art der Bodennutzung zugewiesen. Als Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen zusammenhängenden Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M) wird das Gebiet ebenfalls als Wohnbaufläche (W) und Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist ein Überschwemmungsgebiet der Speller Aa dargestellt. Das derzeit nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Überschwemmungsgebiet Ü2, welches aus dem Jahr 1991 stammt, ist entsprechend § 5 Abs. 4a, Satz 1 BauGB i.V.m. § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nur noch nachrichtlich aufgenommen. Das nach § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Ü1 wird nach § 5 Abs. 4a, Satz 2 BauGB i.V.m. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz wurde bereits als Vermerk in die 63. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Emsland als untere Wasserbehörde ist aktuell davon auszugehen, dass noch in diesem Jahr das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Ü1 festgesetzt wird und damit das derzeit noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet Ü2 aufgehoben wird.




## 63. Flächennutzungsplanänderung Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §§1 - 11 Bau NVO)

-  Wohnbaufläche  
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  gemischte Baufläche  
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen  
Geltungsbereich der 63.  
Flächennutzungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahme



Festgesetztes  
Überschwemmungsgebiet  
(§ 5 Abs. 4a, Satz 1 BauGB  
i.V.m. § 76 Abs. 2 WHG)

Vermerk



Vorläufig gesichertes  
Überschwemmungsgebiet  
(§ 5 Abs. 4a, Satz 2 BauGB  
i.V.m. § 76 Abs. 3 WHG)



Abbildung 4: 63. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle

## 5 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113, der eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtlich Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von den Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt.

Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen, die z. Z. zusammen mit einer artenschutz-rechtlichen Stellungnahme durchgeführt wird.

Eine weitergehende Konkretisierung dieser z. T. noch durchzuführenden umweltrelevanten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen. Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenerweiterung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ergeben wird.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet der bisherigen agrarischen Nutzung der Flächen nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.