

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A ABS. 1 BAUGB - AUSFERTIGUNG****ZUM****Bebauungsplan Nr. 107 „Zwischen Heinrichstraße und Speller Aa“  
in der Gemeinde Spelle**

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

Am südlichen Rand des Ortskernes der Gemeinde Spelle wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Zwischen Heinrichstraße und Speller Aa“ erforderlich. Die nördlich und westlich gelegene (Wohn)Bebauung sollte im Bereich eines ehemaligen Landhandels zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale erweitert und stärker verdichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,21 ha. Ergänzend wird die bereits bestehende Bebauung südlich der Heinrichstraße planungsrechtlich gesichert. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt nördlich durch die Heinrichstraße und westlich durch die Bernard-Krone-Straße, von der ein Teilbereich in Größe von ca. 160 m<sup>2</sup> dem Geltungsbereich zugeschlagen wurde. Die östliche Grenze bildet die Bahntrasse Spelle-Rheine. Die südliche Abgrenzung wird durch die Speller Aa markiert. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen Lückenschluss bzw. einer Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Ortsteil Spelle.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich parallel zur Heinrichstraße bereits durch eine wohnbauliche Nutzung mit umgebenden Hausgartenbereichen gekennzeichnet. Der ehemalige Landhandel wurde zurückliegend bereits abgerissen. Dieses Grundstück stellt sich aktuell als geräumte Fläche in der Örtlichkeit dar (OX). Im Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung wird dieser Bereich anteilig als bebauter Bereich (Landhandel = OGG) nebst den zugehörigen befestigten Flächen (OFG) nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2021, dem Wertfaktor 0 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet. Die früheren unbefestigten Flächenanteile werden als Ruderalstrukturen / Gehölzbestand bewertet und erhalten den Wertfaktor 2. Nördlich und westlich angrenzend sind Verkehrsflächen (OVS/OVW), Wohngebiete (OED/PHZ) und Nahversorger (Tankstelle, Einzelhandel, Post innerhalb des OED) zu finden. Südlich fließt die Speller Aa (FMF) und östlich verläuft die Bahntrasse Spelle-Rheine (OVE).

**Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet bereits deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Auch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan bestätigen diese Bewertung.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Der hier dargestellte Eingriff geht von einer Maximalausschöpfung der Planfläche aus. Zur Vorbereitung der Bewertung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wurde. Auf dieser Basis wurde die notwendige Kompensation festgelegt.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 6.719,0 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 2.529,6 WE geht ein Kompensationsdefizit von 4.189,4 WE hervor. Diese Werteinheiten werden auf einer Teilfläche des Grundstückes parallel zur Speller Straße in der Gemarkung Spelle, Flur 6, Flurstück 21 (das Flurstück ist insgesamt 20.508 m<sup>2</sup> groß) erbracht. In Abstimmung mit dem LK Emsland erfolgt auf dem Flächenanteil eine Aufwertung um 1,5 WE/m<sup>2</sup>, sodass insgesamt 5.700 WE verfügbar sind. Für spätere Bauvorhaben stehen auf der Fläche noch 1.409,2 WE zur Verfügung.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern (zum Schutz ggf. vorkommender Bodenbrüter). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau auf Freiflächen sowie an Wegerändern und parallel zur Speller Aa) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Das auf den privat befestigten Flächen anfallende ungeklärte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Auflagen zum Altablagerung „Spelle, Bahnhofstraße“ (Anlagen-Nr. 454 408 409) (siehe Kapitel 5.10 Altlasten/Bodenschutz sowie Kapitel 9, Hinweis Nr. 4 zum Themenbereich Altlasten/Wasser- und Bodenschutz) zu versickern. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Unter Berücksichtigung der in der orientierenden Baugrunduntersuchung beschriebenen Grundwasserabstände (M&O 2016) mit Werten um 2,0 m unter der Geländeoberkante, besteht ausreichend Raum, unter Berücksichtigung eines Abstandes von 1,0 m zum Grundwasserleiter Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickermulden u.ä.) anzulegen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierbei unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

Der südliche Streifen des Geltungsbereiches, dieser verläuft parallel zur Speller Aa, wird von einem Bereich zum Hochwasserschutz entsprechend der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) Nr. 113 „Flötte“ vom 9. Mai 1913 überlagert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Nr. 849 beschränkt sich zwischen der Bernard-Krone-Straße und der Eisenbahntrasse auf den Gewässerlauf bzw. die Parzelle der Speller Aa, sodass das Plangebiet hiervon nicht betroffen ist. Das ÜSG Nr. 113 "Flötte" vom 9. Mai 1913 wird nach Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens des Landkreises Emsland ersetzt durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Nr. 849 "Große Aa, Speller Aa, Dreierwalder Aa, Altenrheiner Bruchgraben, Hopstener Aa, Flötte" (gem. NLWKN vom 8. Dezember 2021). Bis zum Abschluss des Wasserrechtsverfahrens bedürfen Bauvorhaben innerhalb des ÜSG Nr. 113 die Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland. Auch wenn das neue vorläufig gesicherte

Überschwemmungsgebiet kleiner ist als das bisherige, wird zur Zeit der gesamte Abfluss eines HQ100 durch die beiden Brücken abgeführt, die direkt an das Baugebiet angrenzen. Die Möglichkeit von größeren Hochwässern als HQ100 oder das Versagen der Abflussquerschnitte durch z.B. Verklausung sollten Berücksichtigung in den Planungen finden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück 367 in der Gemarkung Spelle, Flur 16, im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 049 5 901 0008 als Altstandort und Altablagerung „Landhandel Wilh. Burs“ geführt. Der südwestliche Teil des Flurstücks 367 (Gemarkung Spelle, Flur 16) ist ergänzend als Altablagerung „Spelle, Bahnhofstraße“ (Anlagen-Nr. 454 408 409) registriert. In diesem Zusammenhang sind die nachfolgenden Auflagen / Vorgaben zu berücksichtigen:

- Eine Versickerung im Bereich der Altablagerung Nr. 454 048 409 ist auszuschließen, solange sich hier noch schadstoffbelastete Böden bzw. Auffüllungen befinden. Im Falle einer geplanten Versickerung auf dem Flurstück 367 außerhalb der Altablagerung ist die betroffenen Versickerungsfläche zuvor durch einen Sachverständigen hinsichtlich möglicher Schadstoffanreicherungen zu prüfen.
- Eine Bodenentnahme im Bereich der Altablagerung Nr. 454 048 409 ist durch einen Sachverständigen zu begleiten. Die auszukoffernden Materialien sind vor einer Abfuhr auf dem Grundstück zu untersuchen und abfallrechtlich zu deklarieren. Eine Zwischenlagerung des Materials sollte nur im Bereich der Altablagerung selbst erfolgen. Bei einer Zwischenlagerung auf angrenzenden Flächen ist durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit dem Sachverständigen ausschließen, dass Schadstoffe in den Boden der Lagerfläche eingetragen werden.
- Auf dem Flurstück 367 (Gemarkung Spelle, Flur 16) anfallender Bodenaushub ist vor der Abfuhr auf dem Grundstück zu prüfen und abfallrechtlich zu deklarieren. Im Falle von Auffüllungen oder hinsichtlich von Schadstoffanreicherungen auffälligen Bodenmaterialien sind hierzu Laboranalysen notwendig. Bei den anstehenden, unauffälligen Bodenmaterialien („gewachsener“ Unterboden) reicht ggf. eine Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen.
- Am Ende aller Rückbau- und Baumaßnahmen ist das Flurstück 367 (Gemarkung Spelle, Flur 16) abschließend durch einen Sachverständigen hinsichtlich von Gefährdungen im Rahmen der künftigen Nutzung abzunehmen. Unversiegelt vorliegende Bodenmaterialien, die von dem betrachteten Grundstück stammen, sollten hierbei hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden-Mensch geprüft werden.
- Da aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Beeinträchtigung des Plangebietes über den Grundwasserpfad nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch den ehemaligen Altstandort bzw. der ehemaligen Altablagerung abgeraten wird.

Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden z.B. keine Plaggen-esche oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. alte Waldstandorte) überplant.

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4 -24 110/2-). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Öffentlichkeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 10.07.2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen erhalten. Im Nachgang zur Einsichtnahme gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2023 bis einschließlich 10.07.2023. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.06.2023 angeschrieben, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der **Landkreis Emsland** äußerte sich wie folgt. Gemäß der **Raumordnung** handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Spelle. Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sollten zum Schutze umliegender Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet zumindest Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen verbindlich über die Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss von Einzelhandel im geplanten Mischgebiet war aus der Sicht der Gemeinde Spelle nicht angemessen und erfolgte daher nicht. Gemäß § 6 BauNVO sind gerade in Mischgebieten gemäß Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe zählen nicht hierzu. Aber auch bei Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit ist nicht automatisch davon auszugehen, dass durch eine Agglomeration negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Dies kann z.B. auch im Rahmen der späteren Prüfung zur Genehmigung eines konkreten Ansiedlungsvorhabens geklärt werden. Von Seiten des **Städtebaues** wurde darauf verwiesen, dass in der Planzeichenerklärung die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen fehlte. Diese wurde ergänzt. Zudem wurde auf die Stellungnahme der Raumordnung verwiesen. Der Fachbereich **Klimaschutz** verwies auf einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte sowie zu einer Initialberatung "Energetische Quartiersentwicklung". Dies wurde zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit dem **Hochwasserschutz** wurde darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Flötte

(Nr. 113, Verordnung v. 09.05.1913) neben der vorläufigen Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer Große Aa, Speller Aa, Dreierwalder Aa, Altenrheiner Bruchgraben, Hopsener Aa und Flötte im Landkreis Emsland (Bek. d. NLWKN v. 08.12.2021 )" grundsätzlich weiterhin rechtskräftig ist. Eine Aufhebung (Löschung) der ÜSG-Verordnung von 1913 ist im Rahmen des noch nicht begonnenen (Neu-)Festsetzungsverfahrens des Überschwemmungsgebietes vorgesehen. Ein Verbot gem. § 78 Abs. 1 WHG liegt hier vor, solange das festgesetzte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 1913 nicht aufgehoben wurde. Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde Spelle ausgeführt, dass die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereichsweise innerhalb des derzeit noch gesetzlich festgesetzten aber außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Beide Abgrenzungen wurden daher nachrichtlich in den Planteil übernommen. An der festgesetzten Baugrenze wurde festgehalten. Ergänzend wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass zeitnah ein Wasserrechtsverfahrens eingeleitet wird, damit das bisher vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet endgültig festgesetzt wird und im Zuge dessen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet aus dem Jahr 1913 aufgehoben wird. Von Seiten des **Abfall- und Bodenschutzes** wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Spelle, Flur 16, Flurstück 367 als Altstandort und Ablagerung registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 049 5 901 0008 mit der Bezeichnung „Landhandel Wilh. Burs“ geführt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der südwestliche Teil des Flurstücks 367 (Gemarkung Spelle, Flur 16) im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 408 409 als Ablagerung „Spelle, Bahnhofstraße“ registriert ist. Zudem wurde auf hierzu vorliegende Gutachten hingewiesen. Die aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung des Konzeptes zum Umgang mit potenziell schadstoffbelastetem Boden vorgetragenen Punkte wurden in die Begründung übernommen. Die vorgetragenen Punkte zum **Brandschutz** (Abstand der Löschwasserentnahmestellen, Herstellung der Zuwegung / Aufstell- / Bewegungsflächen, Löschwassermenge / Löschwasserversorgung) wurden ebenfalls in die Begründung übernommen.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** hatte keine Bedenken und äußerte sich positiv zur vorgesehenen Bauleitplanung.

Vom **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** wurde unter dem Punkt „Baugrund“ mitgeteilt, dass der Standort formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen sei. Zudem wurde für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Daten und Informationen des NIBIS-Kartenservers gesichtet und soweit das Vorhaben betreffend ebenfalls in den Umweltbericht übernommen.

Die LEA **Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH** verwies darauf, dass östlich des ausgewiesenen Plangebietes die Bahnanlagen der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) verlaufen. Es wurde empfohlen, die RVM am Verfahren zu beteiligen. Die Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) im Verbund der „Westfälischen Verkehrsgesellschaft“, die im Rahmen der Trägerbeteiligung beteiligt wurde, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Die „Westfälischen Verkehrsgesellschaft“ wurde aber im weiteren Verfahren am Prozess zur Bauleitplanung beteiligt.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** wies ebenfalls auf die Lage angrenzend zur Bahntrasse hin. Die in diesem Zusammenhang vorgetragenen Auflagen, Bedingungen und Hinweise wurden als Hinweise in die Begründung (Einhaltung der Abstandsflächen gemäß NBauO, Beteiligung der DB bei späteren Anträgen auf Baugenehmigungen) übernommen. Zudem wurde die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wie gewünscht, am weiteren Verfahren beteiligt.

Von Seiten des **Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“ (ULV)** wurde gefordert, dass der parallel zur „Speller Aa“ verlaufende Unterhaltungstreifen uneingeschränkt erhalten bleiben muss. Dieser Forderung wurde durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachgekommen. Die Einschränkungen gem. § 6 der vorgelegten Satzung werden beachtet.

Die Stellungnahme der **Westnetz GmbH** verwies auf den Geltungsbereich umgebende Versorgungsleitungen und dem Schutz dieser Einrichtungen, den möglichen Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen (elektrische Energie und Gas), Kriterien für mögliche Leitungskorridore und die Frage nach einer möglichen Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches. Die vorgetragene Hinweise und Anregungen wurden in die Unterlagen übernommen. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

In einem gesonderten Schreiben wies die **Westnetz GmbH** auf eine im Trassenbereich verlaufende **Erdgashochdruckleitung** hin. Die Erdgashochdruckleitung liegt mit ihrem Schutzbereich in der Trasse der Bernard-Krone-Straße und somit zunächst außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. Da im Zuge der Baumaßnahmen einzelne vorgetragene Punkte zu berücksichtigen sind, wurden die von der Westnetz GmbH hierzu vorgetragene Ausführungen in ein gesondertes Kapitel zur „Erdgashochdruckleitung“ in die Begründung aufgenommen und der Vorhabenträger hierüber in Kenntnis gesetzt.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 durchgeführt. Im Nachgang zur Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.12.2023 durchgeführt.

Der **Landkreis Emsland** äußerte sich wie folgt. Gemäß der **Raumordnung** widerspricht das Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Samtgemeinde Spelle vom Mai 2016 (EZK 2016). Es wurde darauf verwiesen, dass es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Spelle handelt, an dem Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Von der Gemeinde Spelle wurde darauf verwiesen, dass das EZK 2016 im Jahr 2023 aktualisiert wurde. Im Hinblick auf das weitere Netz an Nahversorgungsstandorten in der Gemeinde Spelle wird im EKZ 2023 u.a. empfohlen den ergänzend zum Angebot im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Spelle bestehenden Aldi-Standort an der Bernard-Krone-Straße ebenfalls als Nahversorgungsstandort auszuweisen, da dieser eine wichtige Funktion für die räumlich flächendeckende Nahversorgung in der Gemeinde übernimmt. Aus der Sicht der Gemeinde ist somit ein Ausschluss von Einzelhandel im geplanten Mischgebiet am Nahversorgungsstandort „Aldi“ nicht angemessen und erfolgt daher nicht. Zudem sind gemäß § 6 BauNVO gerade in Mischgebieten gemäß Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe zählen nicht hierzu. Aber auch bei Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit ist nicht automatisch davon auszugehen, dass durch eine Agglomeration negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Dies kann z.B. auch im Rahmen der späteren Prüfung zur Genehmigung eines konkreten Ansiedlungsvorhabens geklärt werden. Ergänzend wurde angeführt, dass der Gemeinde Spelle die Planungen für das geplante Mischgebiet bekannt sind bzw. für die bestehende Freifläche bereits ein planerisches Konzept in Form eines konkreten Bauvorhabens vorliegt (Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus drei Gebäudekomplexen mit Wohnnutzungen nebst einer Arztpraxis in Kombination mit einer Apotheke). Sollten sich in Zukunft wieder erwarten eine Entwicklung ergeben, die nicht dem EKZ 2023 entsprechen wird, hat die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, unter Verweis auf das EKZ 2023 eine Veränderungssperre auszusprechen und den Bebauungsplan zu ändern. Auch von Seiten des **Städtebaues** wurden in Anlehnung an die raumordnerische Stellungnahme die Regelungen zum Einzelhandel sehr kritisch gesehen. Mit Verweis auf die Ausführungen zur Raumordnung hielt die Gemeinde Spelle an der vorgelegten Planung fest.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Meppen stellte heraus, dass das Überschwemmungsgebiet Nr. 113 „Flötte“ nach Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens des Landkreises Emsland durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Nr. 849 „Große Aa, Speller Aa, Dreierwalder Aa, Altrheiner Bruchgraben, Hopstener Aa, Flötte“ ersetzt wird. Auch wenn das neue vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet kleiner ist als das bisherige, wird zur Zeit der gesamte Abfluss eines HQ100 durch die beiden Brücken abgeführt, die direkt an das Baugebiet angrenzen. Die Möglichkeit von größeren Hochwässern als HQ100 oder das Versagen der Abflussquerschnitte durch z.B. Verklausung sollte in den Planungen Berücksichtigung finden. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie den Umweltbericht aufgenommen.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** hatte keine Bedenken und äußerte sich positiv zur vorgesehenen Bauleitplanung. Abschließend wurde darauf verwiesen, dass das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Erhalt der Innenstädte und Ortskerne mit hoher Aufenthaltsqualität sein sollte, um ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung zu erhalten oder zu befördern. Hierzu bedarf es einer verträglichen Steuerung von Einzelhandelsprojekten. Im Falle einzelbetrieblicher Projektvorhaben würde die IHK anlässlich raumordnerisch relevanter Auswirkungen und/oder der Bauleitplanung projektbezogen erneut Stellung nehmen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Vom **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** wurde unter dem Punkt „Baugrund“ erneut mitgeteilt, dass der Standort formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen sei. Zudem wurde für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Daten und Informationen des NIBIS-Kartenservers gesichtet und soweit das Vorhaben betreffend ebenfalls in den Umweltbericht übernommen.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilte mit, dass östlich des Plangebiets die Bahnstrecke 2273 Bottrop Nord - Quakenbrück, Bahn-km 115,360 - 115,540 verläuft und diese an die Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) verpachtet ist. Da die RVM für die Eisenbahninfrastruktur verantwortlich ist, sollte diese direkt am Verfahren beteiligt werden. Die Details zum Streckenabschnitt wurden in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die RVM im Verbund der „Westfälischen Verkehrsgesellschaft“ im Rahmen dieser Bauleitplanung beteiligt. Die DB AG bat zudem um die Berücksichtigung der folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise. Die Abstandsflächen gemäß NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen und die DB AG ist am weiteren Verfahren zu beteiligen bzw. das Abwägungsergebnis nebst Satzungsbeschluss zuzuleiten. Die Ausführungen wurden in die Begründung übernommen und somit beachtet. Zudem wird die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wird am weiteren Verfahren beteiligt und ihr wird zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss zugesendet.

Von Seiten des **Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“ (ULV)** wurde erneut gefordert, dass der parallel zur „Speller Aa“ verlaufende Unterhaltungstreifen uneingeschränkt erhalten bleiben muss. Dieser Forderung wurde durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachgekommen. Die Einschränkungen gem. § 6 der vorgelegten Satzung werden beachtet.

Die **Westnetz GmbH** verwies aufgrund geringen Bestands- und Planänderungen auf ihre Stellungnahme vom 21.06.2023 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen waren bereits in die Unterlagen (Begründung und Umweltbericht) übernommen worden. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

Der **Wasserverband Lingener Land (WVLL)** wies darauf hin, dass das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht

durch den Wasserverband gewährleistet ist, im Bedarfsfall jedoch unter Beachtung der aktuellen Regelwerke genutzt werden können. Die diesbezüglich vorgetragenen Ausführungen waren bereits in der Begründung enthalten.

### **Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Teilbereich parallel zur Heinrichstraße bereits durch eine wohnbauliche Nutzung mit umgebenden Hausgartenbereichen gekennzeichnet. Unter Beachtung der Auflagen zum Altstandort „Landhandel Wilh. Burs“ und der Altablagerung „Spelle, Bahnhofstraße“ wurde der ehemalige Landhandel zurückliegend bereits ordnungsgemäß zurückgebaut, die Oberflächenbefestigungen entfernt sowie die Grünstrukturen entnommen. Somit kann diese Fläche zur Nachverdichtung der Ortslage am südlichen Rand des Ortskernes in verkehrsgünstiger Lage weiterentwickelt werden.

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Spelle ist es, entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Bauflächen auch für den Bau von Mehrparteienhäusern (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) sowie des zugehörigen Angebots an Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen zu schaffen. Durch die Reaktivierung dieser innerörtlichen Freifläche wird dieser Belang am südlichen Rand des Ortskernes sinnvoll entwickelt.

Wie bereits in der Begründung erläutert, weist das RROP 2010 des Landkreis Emsland der Gemeinde Spelle die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit mittelzentralen Aufgaben mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Diesem Belang soll in Form dieser Innenentwicklung durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Konversionsfläche (ehem. Landhandel) nachgekommen werden.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen und baulich geprägten Gebiete am südlichen Rand des Ortskernes von Spelle. Sie bewirkt eine nachhaltige Abrundung der vorhandenen Bebauung (Lückenbebauung) unter Berücksichtigung einer ortsverträglichen Nachverdichtung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Ortskern Spelles sowie die Verhinderung einer Zersiedelung in den Außenbereich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund der vorangestellten Aussagen nicht in Betracht gezogen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet. Zusätzlich wurden ältere Luftbilder im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bestand im Bereich des ehem. Landhandels ausgewertet

#### **Altstandort / Altablagerung**

Im Zusammenhang mit dem Altstandort und der Altablagerung wurden die zugehörigen Gutachten berücksichtigt.



- Orientierende Untersuchung, Altstandort „Landhandel Wilh. Burs“ Altablagerung, Spelle, Bahnhofstraße“, Projekt 1705-2015, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 26.02.2016
- Konzept Umgang mit pot. schadstoffbelastetem Boden im Zuge einer Neubaumaßnahme, Altstandort „Landhandel Wilh. Burs“ Altablagerung, Spelle, Bahnhofstraße“, Projekt 5858-2022, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 17.10.2022
- Bericht, Abnahme Boden, Projekt: 5858-2022, Rückbaumaßnahme Altstandort ‚Landhandel Wilh. Burs‘, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 18.07.2023 (a)
- Stellungnahme Errichtung von Versickerungsanlagen für die Niederschlagsentwässerung, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 13.10.2023 (b)

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Spelle, den 06.05.2024

(Siegel)

gez. Siels .....  
Gemeindedirektor