

# Bad Essen

im Osnabrücker Land

## Flächennutzungsplan 58. Änderung

(Wohnbauflächen Ortelbruch,  
OT Wehrendorf)

### Begründung

im Verfahren  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 217500  
Datum: 2018-05-16

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnung und Regionalplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsleitlinien.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Bodenfunde .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>9</b>

**Als gesonderter Bestandteil ist der Umweltbericht der Begründung beigefügt.**

Anlage:

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Schalltechnische Beurteilung

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-05-16

Proj.-Nr.: 217500

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Betrieb „Küchen Rutz“ (Küchenmöbel) möchte seinen Standort verlagern. Am jetzigen Betriebsstandort an der Straße „Ortelbruch“ im Ortsteil Wehrendorf der Gemeinde Bad Essen sollen die vorhandenen baulichen Anlagen abgeräumt werden und die Flächen des Gewerbestandortes, einschließlich der östlich angrenzenden Fläche, zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Planung und Vermarktung des Wohngebietes sollen durch einen Vorhabenträger erfolgen.

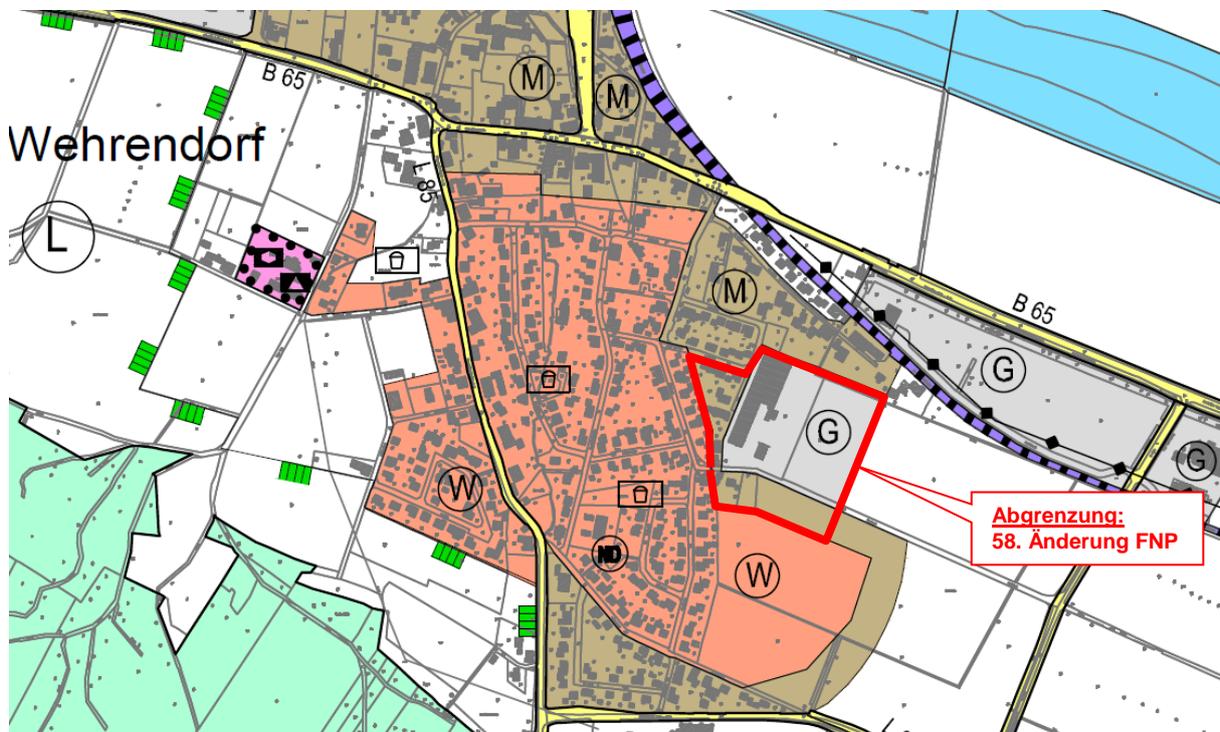
Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Wehrendorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von ca. 2,5 ha Wohnbauflächen (ca. 28-32 neue Wohnbaugrundstücke) zu schaffen. Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Wohnstandort Wehrendorf im Rahmen der Eigenentwicklung sichern. Gleichzeitig wird eine, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionssituation, mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung verträgliche Nachnutzung des Gewerbestandortes sichergestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen stellt für den Änderungsbereich zum einen gewerbliche Bauflächen (Standort Fa. „Küchen Rutz“) dar und für die angrenzenden Bereiche an der Straße „Ortelbruch“ gemischte Bauflächen dar.

Planungserfordernis ergibt sich hier insofern aufgrund der beabsichtigten Ausweisung von Wohnbauflächen. Die bislang gemischten Bauflächen an den Straßen „Ortelbruch“ und „Kronsbrink“ werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung nunmehr auch als Wohnbauflächen dargestellt.

Eine künftige wohnbauliche Nutzung des Änderungsbereiches bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP. Dazu stellt die Gemeinde Bad Essen die 58. Änderung des FNP auf.

### Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP, Gemeinde Bad Essen (Ausschnitt o.M.)



In der Ortschaft Wehrendorf besteht Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum mehr vorhanden sind.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Wehrendorf auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Wehrendorf eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Wehrendorf) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreinsniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus. Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsstandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Ein weiteres Kriterium für die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort ist, dass hier eine verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes realisiert wird und damit die Wohnqualität für den östlichen Ortsrand von Wehrendorf insgesamt verbessert wird.

Durch die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereiches können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. gemeindlichen Zielsetzungen ist es nunmehr erforderlich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Parallel zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich Ortelbruch“ aufgestellt.

## **2 Raumordnung und Regionalplanung**

Die Gemeinde Bad Essen hat gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe: Fremdenverkehr.

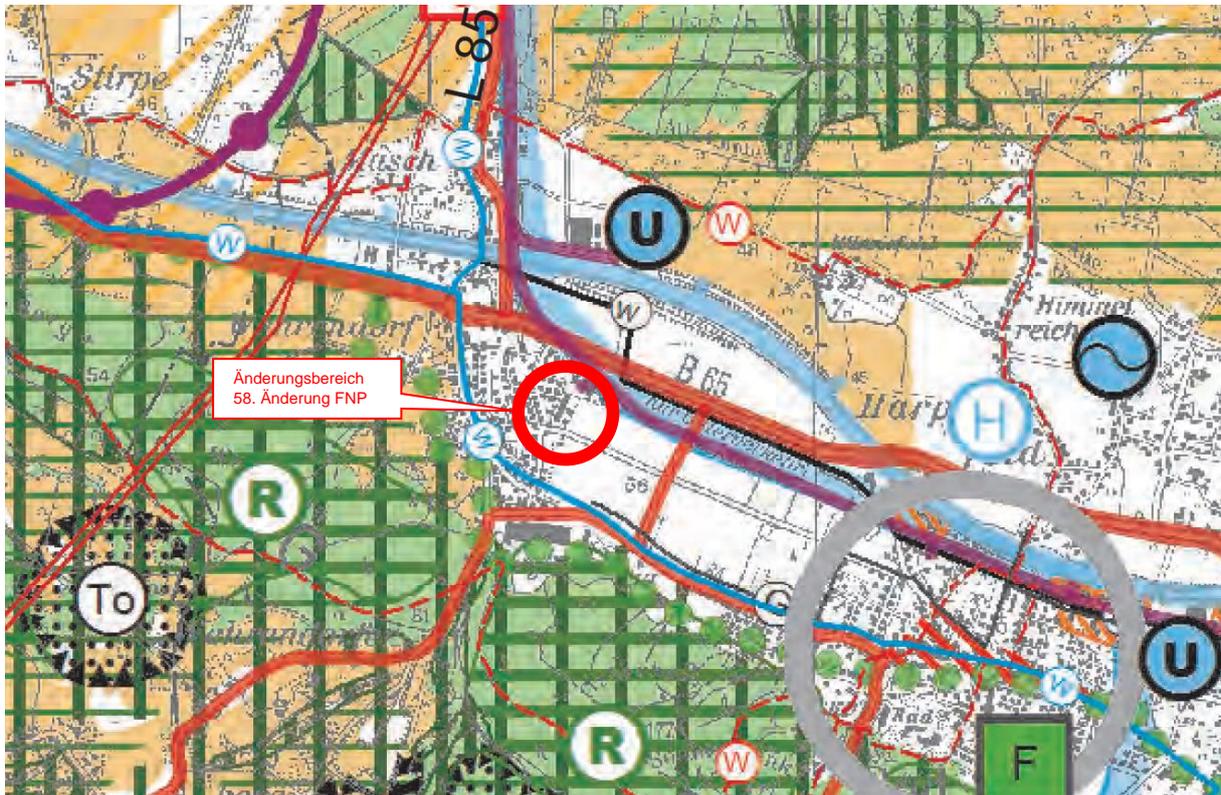
Mit der Ausweisung von Grundzentren sollen die Bevölkerung, die Wirtschaft und die Versorgungseinrichtungen an diesen Standorten konzentriert werden. Dies bedeutet somit auch eine Verpflichtung zum Erhalt und zum Ausbau der entsprechenden Grundzentren.

Dazu ist auch ein entsprechendes Wohnraum- bzw. Wohnbauangebot für die Bevölkerung vorzuhalten.

Nach dem RROP sind für den Änderungsbereich hier zunächst keine, einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehenden, Nutzungen oder Planungen vorgesehen.

Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – die planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die 58. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

**Abb.: Darstellung RROP Landkreis Osnabrück 2004 (Ausschnitt o.M.)**



**1. Raum und Siedlungsstruktur**



Grundzentrum D 1.6 01

**4. Landwirtschaft**



Vorsorgegebiet für Landwirtschaft  
Auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials D 1.9 01 D 3.2 02

**11. Wasserwirtschaft - Wasserversorgung**



Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung D 3.9.1 02



Heilquelle D 3.9.1 02



Wasserwerk D 3.9.1 02



Fernwasserleitung D 3.9.1 01

**10. Verkehr - Schiene**



Sonstige Eisenbahnstrecke D 3.6.2 01

**- Strasse**



Hauptverkehrsstrasse von überregionaler Bedeutung D 3.6.3 01



Hauptverkehrsstrasse von regionaler Bedeutung D 3.6.3 04

**- Wasserstrasse**



Schiffbarer Kanal D 3.6.4 01



Sportboothafen D 3.8 08



Umschlagplatz D 3.6.4

### 3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 58. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Gemeinde Bad Essen zugrunde:

#### 1. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass entsprechende Wohnbauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitestgehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten. Hier sind besonders hervorzuheben:

- Arrondierung/ Abrundung der einzelnen Ortschaften und
- Schaffung von Wohnbauland in einer der Nachfrage entsprechenden absehbaren Größenordnung
- Nutzung der bestehenden Erschließungssysteme

#### 2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Bauflächenausweisungen der Gemeinde sollen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern. Die Bauflächen sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden, so dass auch hinsichtlich der Kosten für Bauland und damit der Gesamtkosten für Wohnraum im Allgemeinen ein differenziertes Angebot bereitgestellt werden kann.

Zudem ist die absehbare Bereitstellung verfügbaren Baulandes, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks Wohnraumsuchender, ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium.

#### 3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang der bereits bestehenden Siedlungsbereiche. Es ist jeweils ein unmittelbarer Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgefüge gegeben, und somit werden jeweils sinnvolle Arrondierungen der Ortslage gewährleistet.

#### 4. Belange der Landwirtschaft

Wesentliche Gesichtspunkte bei der Planung sind die Belange der Landwirtschaft und der Erhaltung der Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe (vorrangig Familienbetriebe). Deshalb soll die Planung in engem Benehmen mit den Landwirtschaftsfachbehörden abgestimmt werden. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte werden durch diese Ausweisung nicht in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

#### 5. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es sollen Flächen in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich aus dem Nachfragebedarf unter Berücksichtigung einer maßvollen Eigenentwicklung ergibt.

#### 6. Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche

Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Naturschutzes, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.

#### 7. Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

## **4 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung**

Der Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (rd. 2,4 ha) befindetet im Osten der Ortschaft Wehrendorf zwischen

- der Straße „Kronsbrink“ im Nordwesten,
- der Straße „Ortelbruch“ im Süden.

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

## **5 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

## **6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der jeweiligen in der Nachbarschaft vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind entlang der geplanten Verkehrswege an der Straßenseite mit der überwiegenden Bebauung Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungstrassen notwendig.

Für die Festlegung von Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist durch die beabsichtigte Bebauung keine Verschlechterung der bestehenden Situation erwarten.

Bedingt durch die derzeitige gewerbliche Nutzung mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad in Teilflächen des Geltungsbereiches sind bereits jetzt knapp 1 ha Fläche als versiegelt anzusehen; die Bilanz der Flächenversiegelung wird sich durch die künftige Wohnnutzung mit aufgelockerter Bauweise nicht nennenswert verändern.

Aus diesem Grund kann sowohl von Maßnahmen zur Vergrößerung bestehender Kanalsysteme als auch von einer Regenrückhaltung abgesehen werden.

Die gesamte Ortslage Wehrendorf mit allen bestehenden Regenwasserkanalisationen entwässert in den Wehrendorfer Mühlenbach südlich des Mittellandkanals. Um das Gewässer zu entlasten und dessen Abflüsse bei Starkregen oder Hochwasser zu reduzieren - schließlich ist auch der Düker unter dem Mittellandkanal hindurch in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt - wurde 2002 eine Studie zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung erstellt (Aufsteller: Ingenieurgruppe Tiefbauwesen, Osnabrück). Im Ergebnis wurde oberhalb Wehrendorfs ein Regenrückhaltebecken mit ca. 7.000 m<sup>3</sup> Speichervolumen erstellt und entlastet seither die gesamte Ortslage und den Wehrendorfer Mühlenbach und hat schon frühzeitig Spielräume für zusätzliche Bebauung im Ort, wie diese jetzt anstehende, geschaffen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanungen sichergestellt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage erfolgen. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

### - Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 65. Von der Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Verkehrslärm setzt sich zusammen aus dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 65 und dem Bahnlärm der Wittlager Kreisbahn. Der Verkehrslärm ist nach der RLS-90 und der Schall 03 zu berechnen und nach der DIN 18005 zu beurteilen. Ggf. sind für das WA-Gebiet Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung passiven Lärmschutzes im Bebauungsplan) anzugeben. Dazu wird im weiteren Aufstellungsverfahren eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet.

### Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tieffluggkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

### Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmemissionen der östlich angrenzenden Gewerbegebiete „Im Felde“ ein. Die Emissionen der Fa. Argelith sind nicht relevant, da aufgrund der zwischenliegenden Wohnbebauung und deren Schutzanspruch im Plangebiet keine relevanten Immissionen vorliegen dürfen.

Der Gewerbelärm ist nach DIN 18 005 zu berechnen und zu beurteilen. Dazu wird im weiteren Aufstellungsverfahren eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet.

### - Landwirtschaft

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

## 8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

1. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

## 9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2018-05-16  
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag