



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 293

„Östlich Stadtweg“

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Begründung (Vorentwurf)

**zur frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 225338
Datum: 28.08.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis sowie Ziel und Zweck.....	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Bestandssituation	4
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation.....	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	4
4.4	Wohnraumversorgungskonzept.....	5
5	Festsetzungen dieses Bebauungsplans.....	5
6	Erschließung	5
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
6.2	Technische Erschließung	5
7	Belange des Umweltschutzes	6
7.1	Umweltprüfung	6
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
7.3	Besonderer Artenschutz.....	6
7.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	6
8	Belange des Immissionsschutzes.....	6
9	Belange der Landwirtschaft.....	7
10	Abschließende Erläuterungen.....	7
11	Bearbeitungs- und Verfassermerk.....	8

GESONDERTER BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

- SCOPING-Unterlagen zum Umweltbericht inkl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (IPW; 29.07.2026)

ANLAGEN

- Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen (LWK NDS; 05.11.2019)
- Wasserwirtschaftliche Einschätzung (IPW; 14.02.2025)

HINWEIS

Bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung werden noch folgende Unterlagen erarbeitet:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, den 28.08.2026

Proj.-Nr.: 225338

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 9001:2015

1 Anlass und Erfordernis sowie Ziel und Zweck

Im Ortsteil Rulle besteht auch nach jüngster Erschließung des Wohnbaugebiets „Westlich Stadtweg“ eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Daneben besteht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein wachsender Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen. Durch die Ermöglichung kleinerer Mehrfamilienhäuser können das Wohnungsangebot bedarfsgerecht ergänzt und insbesondere älteren Menschen ein Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht werden.

Die Fläche östlich des Stadtwegs bietet sich für eine wohnbauliche Entwicklung an, da eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erreicht und der Lückenschluss zum Baugebiet „Ruller Esch“ vorangetrieben wird. Die Fläche zwischen dem Plangebiet und dem Baugebiet „Ruller Esch“ steht allerdings derzeit noch nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass dieser Standort als Wohngebiet erschlossen werden soll. Im Plangebiet sollen – analog zur Planung westlich des Stadtwegs – vornehmlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind eher bei der Erschließung der Flächen östlich des Plangebiets wieder vorgesehen.

Die Lagekriterien sind als sehr gut zu bezeichnen: hochwertige Ein- und kleinere Mehrfamilienhausbebauung im direkten Umfeld, kurze Entfernung zum Ortskern (etwa 600 m), Lebensmittelversorgung im Nahbereich, Grundschule und Kindertagesstätten in Ortslage, keine wesentlichen Störungen durch Gewerbelärm und geringe Belastung durch Verkehrslärm, landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld, ÖPNV-Anbindung nach Wallenhorst, Osnabrück und Icker.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da sich das Plangebiet derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich darstellt. Auf dieser rechtlichen Grundlage ist die Entwicklung eines Baugebietes nicht möglich. Auch die Notwendigkeit des städtebaulichen Einfügens in das nähere Umfeld erfordert die Aufstellung.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Fachausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr des Rates der Gemeinde Wallenhorst hat am 21.11.2024 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Fachausschuss für Bauen, Planen, Straßen und Verkehr des Rats der Gemeinde Wallenhorst hat am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis veröffentlicht worden.

Parallel sind die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rulle und umfasst einen ersten Teil einer weitgehend von Siedlungsflächen umschlossene Freifläche zwischen dem Stadtweg und dem Wohngebiet „Ruller Esch“.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen Lebensmitteldiscountmarkt bzw. den südlich davon gelegenen öffentlichen Geh- und Radweg zwischen dem Stadtweg und der Otto-von-Guericke-Straße begrenzt. Im Süden schließt die Hannah-Arendt-Straße an.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und steigt von Norden aus in südlicher Richtung gleichmäßig um rund acht Höhenmeter auf etwa 300 m über Normalhöhennull an.

Das nähere Umfeld ist wohnbaulich geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern sowie mehrere kleinere Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern am Stadtweg (derzeit noch in Planung/Errichtung).

4 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück von 2025 ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallenhorst ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine Satzung nach §§ 34 oder 35 BauGB vor.

Die benachbarten Wohngebiete sind auf Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne entwickelt worden; dort sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 sowie Beschränkungen auf zwei Vollgeschosse festgesetzt worden.

Der nördlich gelegene Lebensmitteldiscountmarkt ist auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 218 genehmigt worden; dort ist die für die Bebauung vorgesehene Flächen als Mischgebiete mit einer Grundflächenzahlen von 0,9 und einer Beschränkung auf ein Vollgeschoss festgesetzt worden.

4.4 Wohnraumversorgungskonzept

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Osnabrück von 2023 ist für die Gemeinde Wallenhorst ein jährlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2035 von 35 Wohnungen ermittelt worden.

5 Festsetzungen dieses Bebauungsplans

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.:

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke wird über den Stadtweg erfolgen.

An zentraler Stelle wird eine Straßentrasse für spätere Durchbindung der Helge-Pross-Straße an den Stadtweg freigehalten.

6.2 Technische Erschließung

Oberflächenentwässerung

Nach der wasserwirtschaftlichen Einschätzung kann das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet schadlos im vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Vehrter Landstraße aufgenommen werden. Auch die vorhandene Regenkanalisation im Zulauf auf dieses Becken ist bereits hinreichend dimensioniert, um auch die zusätzlichen Regenmengen schadlos aufzunehmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Nach der wasserwirtschaftlichen Einschätzung sind die vorhandenen Schmutzwasserkanalisationen so angelegt, dass ein Anschluss der Flächen östlich des Stadtweges ohne größeren Aufwand möglich ist. Die Ableitung wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Stadtweg zum Schmutzwasserpumpwerk Dörper Damm erfolgen.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Planungsträger legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Diese Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.:

7.3 Besonderer Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen –Baufeldräumung nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar – nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

7.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.:

8 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbliche Schallimmissionen

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.:

Verkehrliche Schallimmissionen

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.:

Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich des Plangebietes befinden sich in Abständen von weniger als 600 m einzelne landwirtschaftliche Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Wesentliche Geruchsmissionsbelastungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen sind bereits durch die vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld eingeschränkt. Für die Hofstellen ergeben sich somit durch das geplante Wohngebiet keine Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Situation.

9 Belange der Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen für die dringend erforderliche wohnbauliche Entwicklung ist in Ermangelung geeigneter Konversions- bzw. sonstiger ungenutzter Innenbereichsflächen mit einer hinreichenden Größe derzeit unverzichtbar. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der Wohngebietsentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt wird hier dem primären Planungsziel, ein neues Wohngebiet zu entwickeln, der Vorrang eingeräumt.

10 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich weder Altstandorte noch Altablagerungen nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Juli 2026). In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Altstandorte (5x Altlastverdacht und 1x Objekt unbelastet). Der Gemeinde Wallenhorst sind allerdings keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen.

Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Baudenkmale.

Wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung zum Bodendenkmalschutz ergänzt.

Hochwasserschutz (einschl. Starkregen)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

Nach der Starkregengefahrenkarte NDS sind keine wesentlichen Gefahren im Plangebiet durch Überflutungen infolge von Starkregenereignisse zu erwarten.

Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,25 ha
2.	Straßenverkehrsfläche	4 %	0,05 ha
3.	Nettobauland (WA-Gebiete)	96 %	1,20 ha

11 Bearbeitungs- und Verfassermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wallenhorst ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 28.08.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, den

.....

Der Bürgermeister