

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Flächennutzungsplan 68. Änderung

**(Siedlungsentwicklung
im OT Brockhausen)**

Begründung

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

Projektnummer: 224172
Datum: 20.04.2026

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Raumordnung und Regionalplanung.....	4
3	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung.....	5
4	Umweltbericht	5
5	Klimaschutz / Klimaanpassung	5
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
7	Belange des Immissionsschutzes.....	6
8	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	7
9	Bodenfunde	7
10	Sonstige Hinweise.....	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.

Anlagen:

+ Schalltechnische Beurteilung (IPW, Oktober 2025)

+ Immissionsschutzgutachten „68. Änd. FNP der Gemeinde Bad Essen“,
(Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg Nov. 2025)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 20.04.2026

Proj.-Nr.: 224172

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>

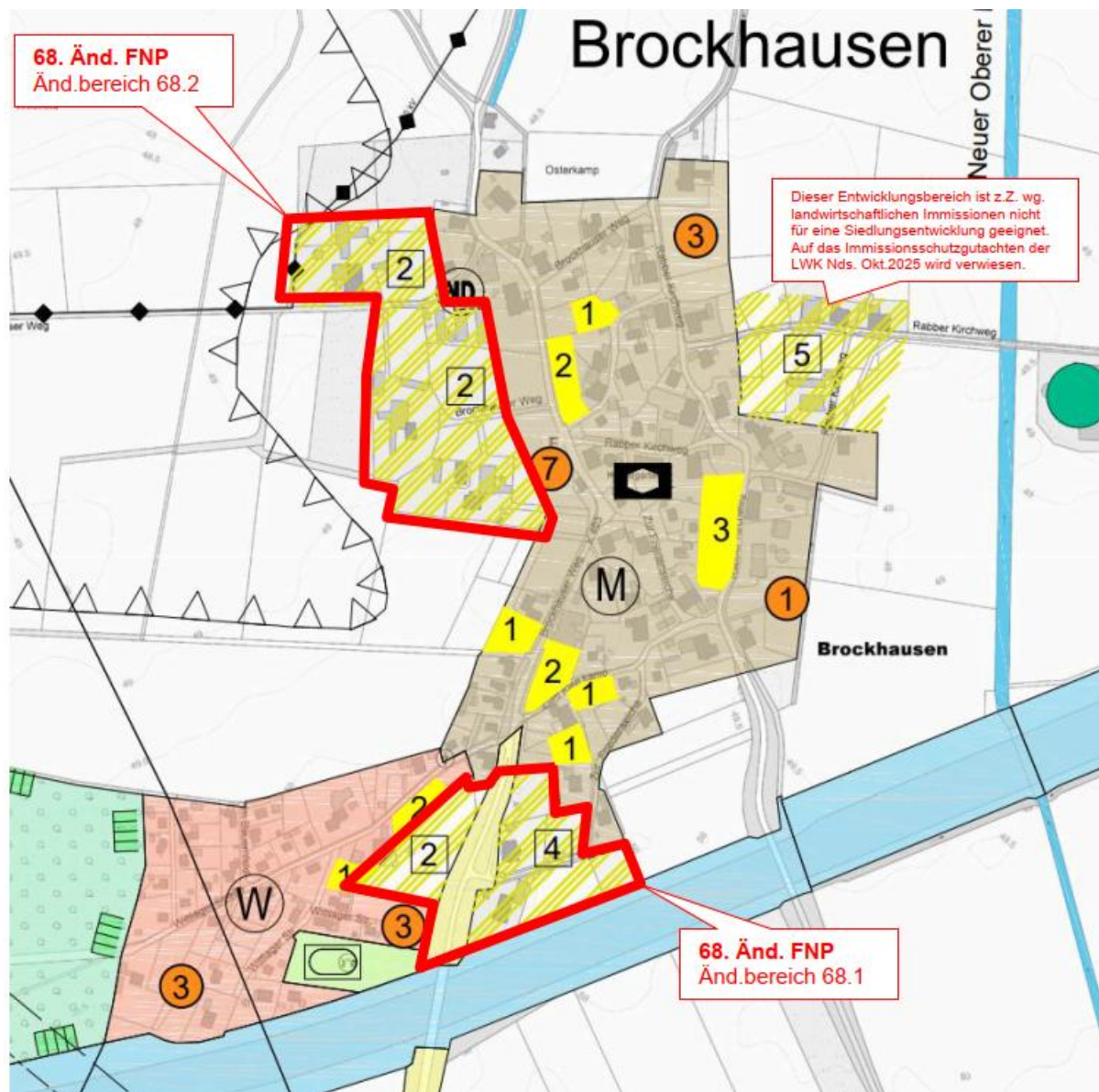
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

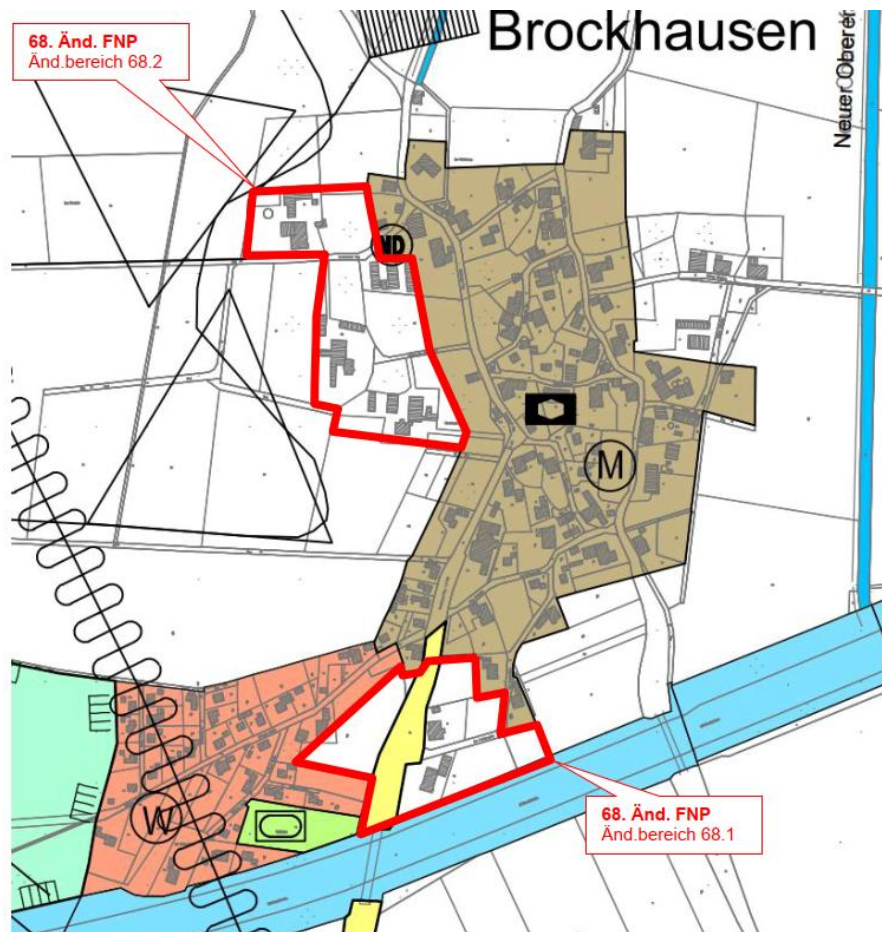
Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Brockhausen, in 2 Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen (insgesamt ca. 10 bis 15 neue Baugrundstücke,) zu schaffen. Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Ortsteil Brockhausen im Rahmen der Eigenentwicklung sichern und weiterentwickeln.

Die Abgrenzung der Änderungsbereiche entspricht dabei den „Bereichen für Wohnbauentwicklung“, die die Gemeinde Bad Essen 2022 im „Konzept Siedlungsentwicklung 2030“ für den Ortsteil Brockhausen ermittelt hat.

Abb.: Konzept Siedlungsentwicklung 2030 (o.M.)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen stellt für die beiden Änderungsbereiche Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Planungserfordernis ergibt sich hier insofern aufgrund der beabsichtigten Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO bzw. gemischten Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO.

Abb.: Darstellungen wirksamer FNP Gemeinde Bad Essen(o.M.)

In der Ortschaft Brockhausen besteht Bedarf weitere Bauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Bauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) überwiegend auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

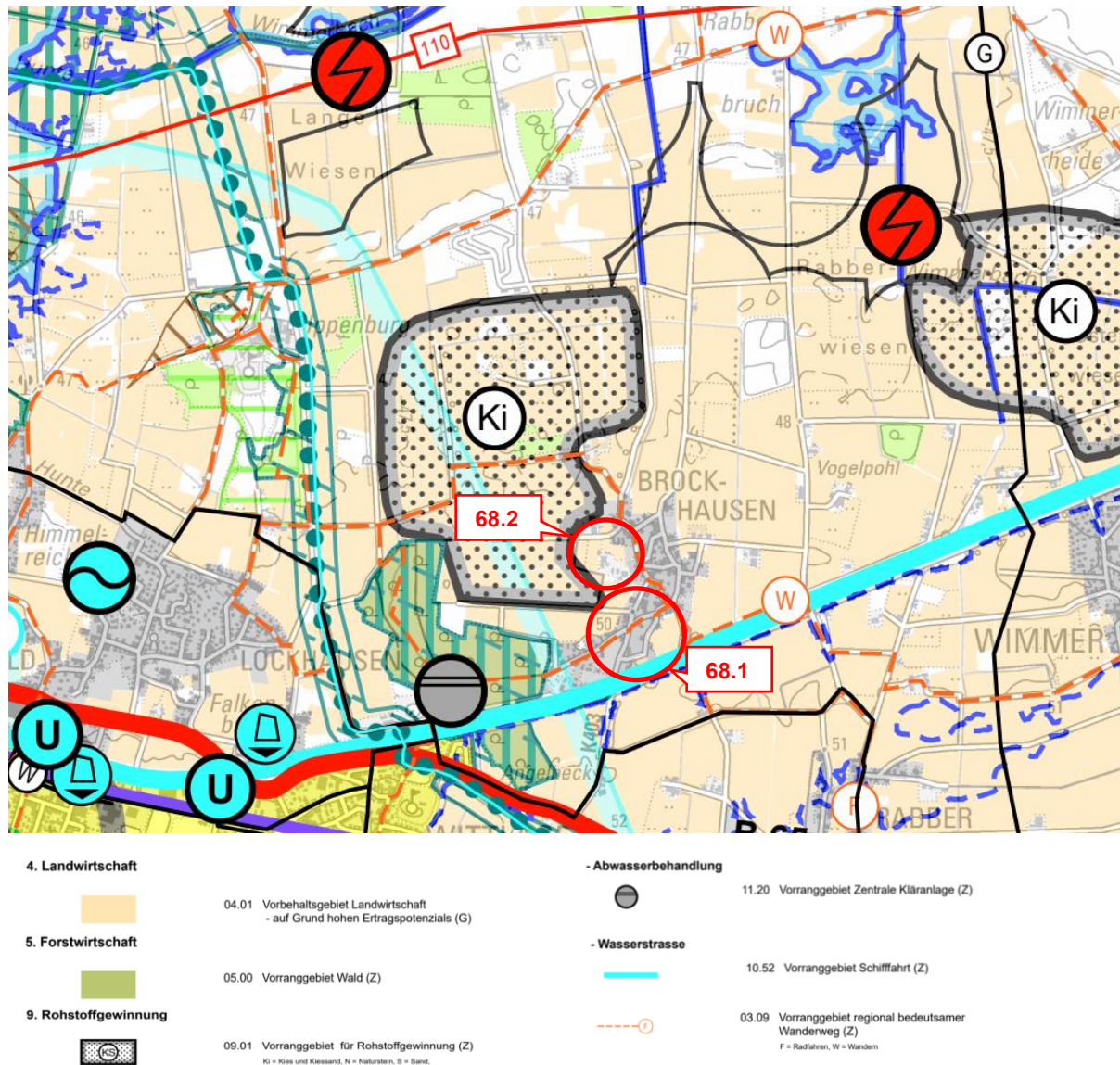
Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Brockhausen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Brockhausen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau 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.

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

2 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP 2025) berühren die Änderungsbereiche der 68. Änderung des FNP hier nur Randbereiche von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ...).

Abb.: Darstellung RROP Landkreis Osnabrück 2025 (Ausschnitt o.M.)



Hinweise:

Z = Ziel der Raumordnung; G = Grundsatz der Raumordnung

Die Rechtsbindungen, die Ziele der Raumordnung erzeugen, sind in dem Sinne strikt, dass die Adressaten die Ziele zwar je nach Aussageschärfe konkretisieren und ausgestalten, sich über sie aber nicht im Wege der Abwägung hinwegsetzen dürfen (Beschluss vom 20. August 1992 - BVerwG 4 NB 20.91 - BVerwGE 90, 329; Urteil vom 20. November 2003 a.a.O. S. 223). Durch diesen Verbindlichkeitsanspruch unterscheiden sich Ziele der Raumordnung von den Grundsätzen der Raumordnung, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu dienen bestimmt sind. Sie sind bei raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften lediglich zu „berücksichtigen“. ...

Sowohl die „Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ als auch „die Reglementierung der Neuversiegelung“ (für die Gemeinde Bad Essen 3,6 ha pro Jahr bis 2030) nach dem RROP LK OS 2025 stellen Grundsätze der Raumordnung da.

Grundsätze der Raumordnung sind bestimmt als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu dienen. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften lediglich zu „berücksichtigen“. ...

Die Gemeinde Bad Essen stellt hier die Belange der Landwirtschaft und der „Begrenzung der Neuversiegelung“ hinter die Belange der Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen zurück.

Durch die Änderungsbereiche des FNP werden hier lediglich geringfügige Teile in Randbereichen der o.g. Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen, des Weiteren sind die Änderungsbereiche bereits durch vorhandene Gebäude entsprechend baulich geprägt.

Insofern geht die Gemeinde hier davon aus, dass diese Planung mit den Zielen der Regionalplanung und der Raumordnung vereinbar ist.

3 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung

Die Änderungsbereiche 68.1 und 68.2 der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Nordwesten sowie im Süden der Ortslage Brockhausen.

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier gemäß den angrenzend vorhandenen und den hier jeweils beabsichtigten Nutzungen (s.o.) dargestellt:

Änderungsbereich 68.1: Wohnbauflächen (rd. 0,9 ha) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (rd. 1,7 ha) und Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauGB (rd. 0,8 ha)

Änderungsbereich 68.2: gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (rd. 4,7 ha)

4 Umweltbericht

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

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb 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 beigelegt.

5 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass der Energiebedarf bis zum Jahr 2050 ansteigt, sh. dazu auch integriertes Klimaschutzkonzept des Landkreises Osnabrück¹. Photovoltaikanlagen können dazu genutzt werden, über die Erzeugung erneuerbarer Energie den CO²-Ausstoß zu senken und so zum Klimaschutz beizutragen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden hierzu ggf. entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

¹ Landkreis Osnabrück (2011): **Integriertes Klimaschutzkonzept**. Osnabrück

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden – bei Bedarf - im Rahmen der weiteren Planungen (verbindliche Bauleitplanung, bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren) entsprechend berücksichtigt.

Die Anschlüsse der beplanten Gebiete an die zentrale Wasserversorgung sind schon vorhanden oder müssen allenfalls ergänzt oder geändert werden. Der Anschluss von Grundstücken erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Kanäle der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung sind in den einzelnen Teilgebieten ebenfalls vorhanden. Der Anschluss von Grundstücken in den Verfahrensgebieten an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist möglich.

Das anfallende Schmutzwasser in dem geplanten Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage anzuschließen.

Das Leitungsnetz von Regenwasserkanälen muss erweitert werden, um Grundstücke in den einzelnen Teilgebieten an die zentralen Entwässerungseinrichtungen anschließen zu können. Hierzu ist der Verband frühzeitig in die weiteren Planungen einzubinden, um entsprechende Arbeiten vorzubereiten. Alternativ sollte immer auch die Möglichkeit der Verrieselung/ Versickerung auf den Grundstücken geprüft werden.

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

7 Belange des Immissionsschutzes

- Gewerbelärm

Erhebliche gewerbliche Immissionen wirken auf die Änderungsbereiche nicht ein.

- Verkehrslärm

Durch die Ortslage Brockhausen verläuft die Kreisstraße 403 (Brockhauser Weg).

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.

Im Rahmen der Änderung des FNP ist eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Ausweisung von Mischgebietsnutzungen (M) bzw. einer Wohnnutzung (W) im Bereich der geplanten Änderungsbereiche der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Ortsteil Brockhausen der Gemeinde Bad Essen aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind - soweit erforderlich - in den für die einzelnen Änderungsbereiche aufzustellenden Bebauungsplänen festzusetzen.

- Landwirtschaft

Im Rahmen der Änderung des FNP ist ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde beauftragt, die in den Plangebieten (Änderungsbereichen) auftretenden Geruchsimmisionsbelastungen zu ermitteln und fachgutachtlich zu beurteilen. Wesentliche Grundlage hierfür sind die Bestimmungen des Anhangs 7 der TA Luft. Es wurde festgestellt, dass in den Plangebieten 68.1 und 68.2 Immissions-Gesamtbelastungen von bis zu 10 Prozent auftreten. Damit werden die nach TA Luft geltenden Anforderungen des Geruchsimmisionsschutzes für die in den § 2 bis § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietskategorien ausnahmslos eingehalten.

Hinweis: 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 Sonstige Hinweise

Hinweise vom Wasser- und Schifffahrtsamt Minden:

1. Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das WSA Minden zu beteiligen.

Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalnähe und / oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind. Auf die mögliche Notwendigkeit von ström- und schifffahrts-polizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.

2. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der entsprechenden Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.

3. Bei der weiteren Planung und ggf. bei den jetzt schon zu definierenden Randbedingungen ist zu beachten, dass an den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrts-zeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

4. Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Damm-lage. Zur Gewährleistung der Dammstandortsicherheit unterliegt der Damm einer regelmäßigen Dammspektion und Damm-unterhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammfußes und des Kanal-seitengrabs muss jederzeit sichergestellt sein.

Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der jeweiligen Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.

5. Die hoheitlichen Aufgaben der WSV, einschließlich der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dürfen durch die Bauleitpläne nicht eingeschränkt werden. Nach § 7 Pkt. 1 Bundeswasserstraßengesetz ist die WSV zur Unterhaltung der Bundeswasserstraßen verpflichtet.

Sowohl die Unterhaltung als auch Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und zur Gefahrenabwehr dürfen durch die sich jetzt ergebenden Festlegungen weder aufgehoben noch eingeschränkt werden.

6. Das Oberflächenwasser darf nicht in den Mittellandkanal oder in den Kanalseitengraben eingeleitet werden.

7. Aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal sind einwirkende Emissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen) aus der Schifffahrt und aus dem Betrieb der Wasserstraße zu dulden.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 20.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag