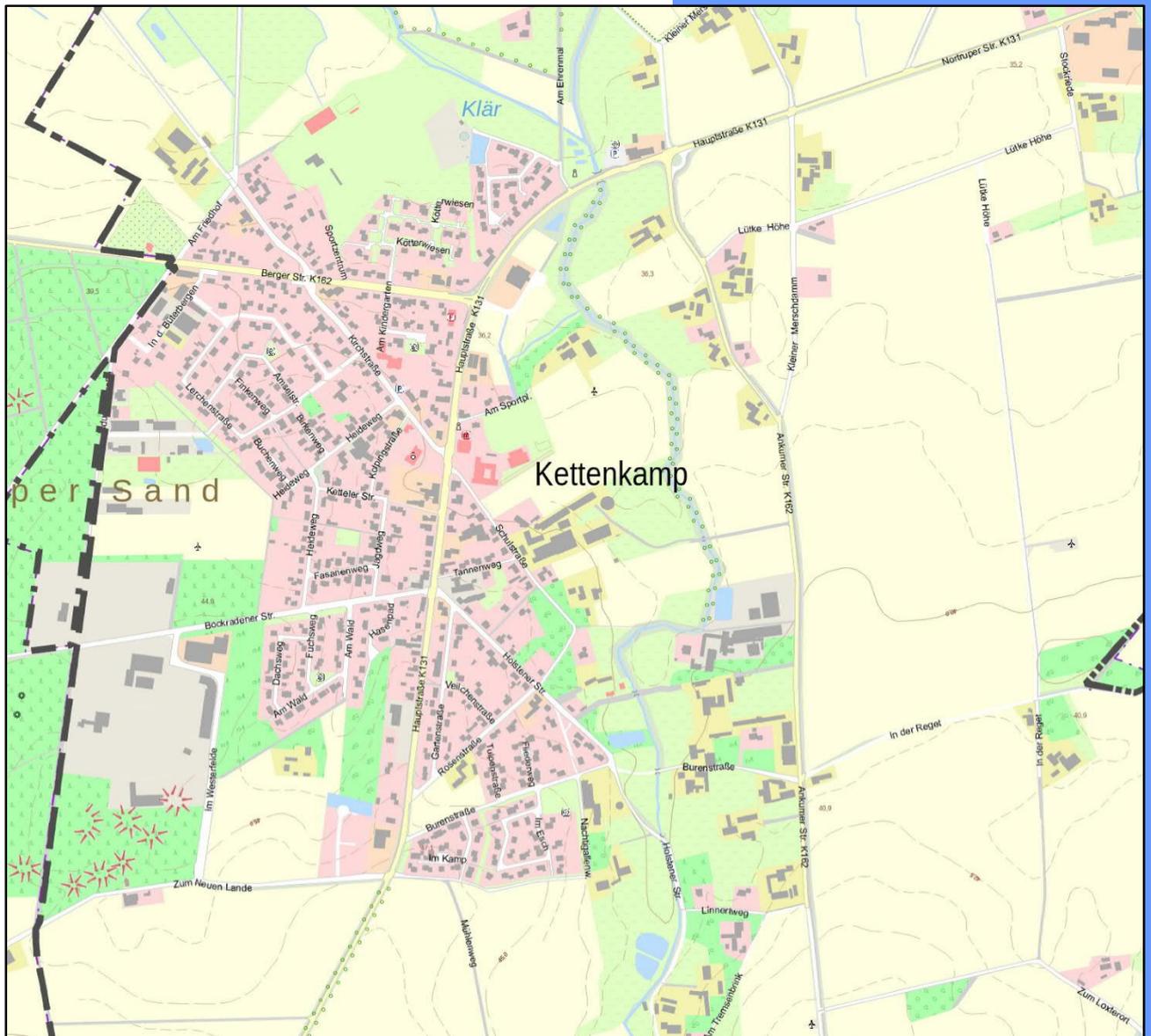


# Gemeinde Kettenkamp

Landkreis Osnabrück



## Baulandentwicklungskonzept 2040

Erläuterungsbericht



**BONER + PARTNER**

STADTPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Bearbeitungsstand: 26.06.2023

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Abschätzung des Bauland - Flächenbedarfs</b>	<b>2</b>
2.1 Wohnbauflächenbedarf	2
2.2 Gewerbebauflächenbedarf	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Regionale Raumordnung	5
3.2 Natur- und Landschaftsschutz	6
<b>4. Erläuterungen zu den im Baulandentwicklungskonzept dargestellten Flächen</b>	<b>7</b>
4.1 Bereiche ohne Bebauungsplan	8
4.2 Wohnbebauung	11
4.3 Gemischte Bebauung	14
4.4 Gewerbebebauung	15
4.5 Grünflächen	17
4.6 Verkehrsflächen	18
<b>5. Empfehlungen zur weiteren Ortsentwicklung</b>	<b>18</b>

## **Anlage**

Karte zum Baulandentwicklungskonzept im Maßstab 1 : 2.000

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kettenkamp hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten eine positive Entwicklung genommen. Obwohl sie die flächenmäßig kleinste Gemeinde in der Samtgemeinde Bersenbrück ist, konnte sie sich als attraktiver Standort für Leben und Arbeiten behaupten. Lag die Einwohnerzahl im Jahr 2012 noch bei 1.712, so wurden Ende 2022 bereits 1.810 Einwohner gezählt, was einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von rund 0,6 % entspricht. Vieles spricht dafür, dass dieser Trend sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Insbesondere von der Umsetzung des Dorfentwicklungskonzeptes ANKE verspricht sich die Gemeinde Kettenkamp eine deutliche Attraktivitätssteigerung.

Für die neu hinzukommende Bevölkerung müssen Wohnungen, Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden. Dadurch besteht die Notwendigkeit, entsprechende Bauflächen bereitzustellen. Wurden in der Vergangenheit die Baugebiete eher schrittweise für den kurzfristigen Bedarf ausgewiesen, will die Gemeinde Kettenkamp nunmehr insgesamt eine Flächenvorsorge bis zum Entwicklungshorizont 2040 betreiben. Das betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen.

Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück für den Bereich der Gemeinde Kettenkamp dahingehend geändert werden, dass dort der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauflächen (W), an gemischten Bauflächen (M) und an gewerblichen Bauflächen (G) bis zum Jahr 2040 dargestellt wird.

Die Gemeinde Kettenkamp geht davon aus, dass durch diese Flächenbevorratung die zukünftige Ortsentwicklung flexibler und bedarfsorientierter gesteuert werden kann. Durch die dargestellten Bauflächen macht die Gemeinde deutlich, wie sie sich die zukünftige Flächennutzung im Ort vorstellt. Andere, insbesondere konkurrierende Nutzungen müssen sich daran orientieren bzw. anpassen. Übergeordnete Vorgaben der regionalen Raumordnung und des Natur- und Landschaftsschutzes sind bei den zukünftigen Bauflächenausweisungen zu beachten.

Im vorliegenden Baulandentwicklungskonzept wird zum einen der voraussichtliche Baulandbedarf ermittelt. Zum anderen wird die Ortslage auf mögliche Potenzialflächen im Hinblick auf die bauliche Entwicklung untersucht. Darüber hinaus wird auch der bereits bebaute Ortskern betrachtet. Hier gilt es Potenziale zu ermitteln und die Bereiche zu definieren, die von einer städtebaulichen Fehlentwicklung bedroht sind.

Grundsätzlich soll sich die bauliche Entwicklung am Eigenbedarf der Gemeinde Kettenkamp orientieren, was aber einen Zuzug von außen nicht ausschließt. Dabei gilt es die dörflichen Strukturen und den dörflichen Maßstab beizubehalten. Die neuen Baugebiete sollten zukünftig, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel, deutlich ökologischer ausgerichtet werden.

Das vorliegende Baulandentwicklungskonzept zeigt auf, wie die zukünftige bauliche Entwicklung des Ortes aussehen könnte und soll insbesondere als Datengrundlage und Orientierungshilfe für das Verfahren zur Aufstellung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück dienen.

## 2. Abschätzung des Bauland - Flächenbedarfs

### 2.1 Wohnbauflächenbedarf

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist insbesondere abhängig von der Einwohnerentwicklung und von der zukünftigen Haushaltsgröße. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahl Kettenkamps weiterhin positiv entwickelt. Es wird ein jährliches Wachstum von rund 0,6 % prognostiziert. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,50. Es ist zu erwarten, dass diese bis zum Jahr 2040 auf 2,25 sinken wird.

#### Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Jahr	Einwohner	HH-Größe	Haushalte	Neue HH
2022	1810	2,50	724	
				40
2028	1873	2,45	764	
				60
2034	1936	2,35	824	
				65
2040	2000	2,25	889	
<b>Gesamt</b>				<b>165</b>

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, sind im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 etwa 165 neue Haushalte zu erwarten. Für diese muss Bauland in ausreichendem Maße bereitgestellt werden.

#### Haushaltsverteilung

Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle hinzukommenden Haushalte neues Bauland bereitzustellen ist. Ein Anteil von etwa 10 % (also 16 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden.

Die restlichen 149 Haushalte werden sich aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (dörfliche Strukturen) voraussichtlich wie folgt verteilen:

- 50 % bzw. 75 Haushalte in Einzelhäusern
- 25 % bzw. 37 Haushalte in Doppelhäusern
- 25 % bzw. 37 Haushalte in Mehrfamilienhäusern

**Flächenbedarf**

Einzelhäuser:	75 Haushalte x 650 qm / Haushalt =	4,88 ha
Doppelhäuser:	37 Haushalte x 400 qm / Haushalt =	1,48 ha
Mehrfamilienhäuser:	37 Haushalte x 375 qm / Haushalt =	1,39 ha

---

**Benötigtes Nettowohnbauland** **7,75 ha**

---

**Ermittlung des Bruttowohnbaulandbedarfs**

Hinzuzurechnen sind die Flächen, die für die Infrastruktur (Grün- und Wasserflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für interne ökologische Kompensation etc.) der neuen Baugebiete erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 30 % in Ansatz gebracht werden.

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt:	7,75 ha
zuzüglich rund 30 % Infrastrukturflächen:	2,25 ha

---

**Benötigtes Bruttowohnbauland:** **10,00 ha**

---

**Berücksichtigung der Wohnbaulandreserven**

Realer Bedarf an Bruttowohnbauland:	10,00 ha
abzüglich Flächenreserven in bestehenden Baugebieten:	2,00 ha

---

**Bereinigter Bedarf neues Bruttowohnbauland:** **8,00 ha**

---

**Berücksichtigung des Verfügungsfaktors**

Aufgrund der nicht sichergestellten Verfügbarkeit aller vorgesehenen Flächen für die Wohnbaulandentwicklung wird ein Zuschlag von 50 % berechnet.

Bereinigter Bedarf an Bruttowohnbauland:	8,00 ha
zuzüglich Verfügbarkeitsfaktor 0,5:	4,00 ha

---

**Gesamtbedarf an neuem Bruttowohnbauland:** **12,00 ha**

---

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück sollten daher neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung von **10,0 bis 12,0 ha** dargestellt werden.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass Wohnbaugrundstücke nicht nur in Wohngebieten entstehen können, sondern auch in Mischgebieten.

## 2.2 Gewerbebauflächenbedarf

### Nachfrageorientierter Ansatz

Die benötigten Grundstücksgrößen sind stark davon abhängig, welche Betriebsart betroffen ist. Für die weitere Abschätzung des Flächenbedarfs wird, abgeleitet von der Nachfragesituation der letzten Jahre, davon ausgegangen, dass im Mittel pro Gewerbebetrieb 3.000 qm Grundstücksfläche benötigt werden. Weiterhin wird angenommen, dass sich pro Jahr 1 bis 2 Gewerbetreibende für eine Neuansiedlung oder eine Betriebserweiterung in Kettenkamp entscheiden.

### Flächenbedarf

pro Jahr:  $1 \text{ Betrieb} \times 3.000 \text{ qm} / \text{Betrieb} = 0,3 \text{ ha}$   
 bis zum Jahr 2040:  $0,3 \text{ ha} \times 18 \text{ Jahre} = 5,4 \text{ ha}$

### oder

pro Jahr:  $2 \text{ Betriebe} \times 3.000 \text{ qm} / \text{Betrieb} = 0,6 \text{ ha}$   
 bis zum Jahr 2040:  $0,6 \text{ ha} \times 18 \text{ Jahre} = 10,8 \text{ ha}$

### Ermittlung des Bruttogewerbebaulandbedarfs

Hinzuzurechnen sind jeweils die Flächen, die für die Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für interne ökologische Kompensation etc.) der neuen Baugebiete erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 30 % in Ansatz gebracht werden.

Fläche	1 Betrieb pro Jahr	2 Betriebe pro Jahr
Benötigtes Nettogewerbebauland	5,4 ha	10,8 ha
zuzüglich rund 30 % Infrastrukturflächen:	1,6 ha	3,2 ha
<b>Benötigtes Bruttogewerbebauland:</b>	<b>7,0 ha</b>	<b>14,0 ha</b>

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Grundstücksnachfrage bis zum Jahr 2040, je nach Dynamik der Entwicklung, rund **7,0 ha** bis **14,0 ha** neues Bruttogewerbebauland in der Gemeinde Kettenkamp benötigt wird. Das entspricht einem Mittel von rund **10,5 ha**.

### **Berücksichtigung der Gewerbebaulandreserven**

Realer Bedarf an Bruttogewerbebauland:	10,5 ha
abzüglich Flächenreserven in bestehenden Baugebieten:	4,0 ha

---

**Bereinigter Bedarf neues Bruttogewerbebauland: 6,5 ha**

---

### **Berücksichtigung des Verfügungsfaktors**

Aufgrund der nicht sichergestellten Verfügbarkeit aller vorgesehenen Flächen für die Gewerbebaulandentwicklung wird ein Zuschlag von 50 % berechnet.

Bereinigter Bedarf an Bruttogewerbebauland:	6,5 ha
zuzüglich Verfügbarkeitsfaktor 0,5:	3,2 ha

---

**Gesamtbedarf an neuem Bruttogewerbebauland: 9,7 ha**

---

Im Flächennutzungsplan sollten daher neue Gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von **9 bis 10 ha** dargestellt werden.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass gewerblich genutzte Baugrundstücke nicht nur in Gewerbegebieten entstehen können, sondern auch in Mischgebieten.

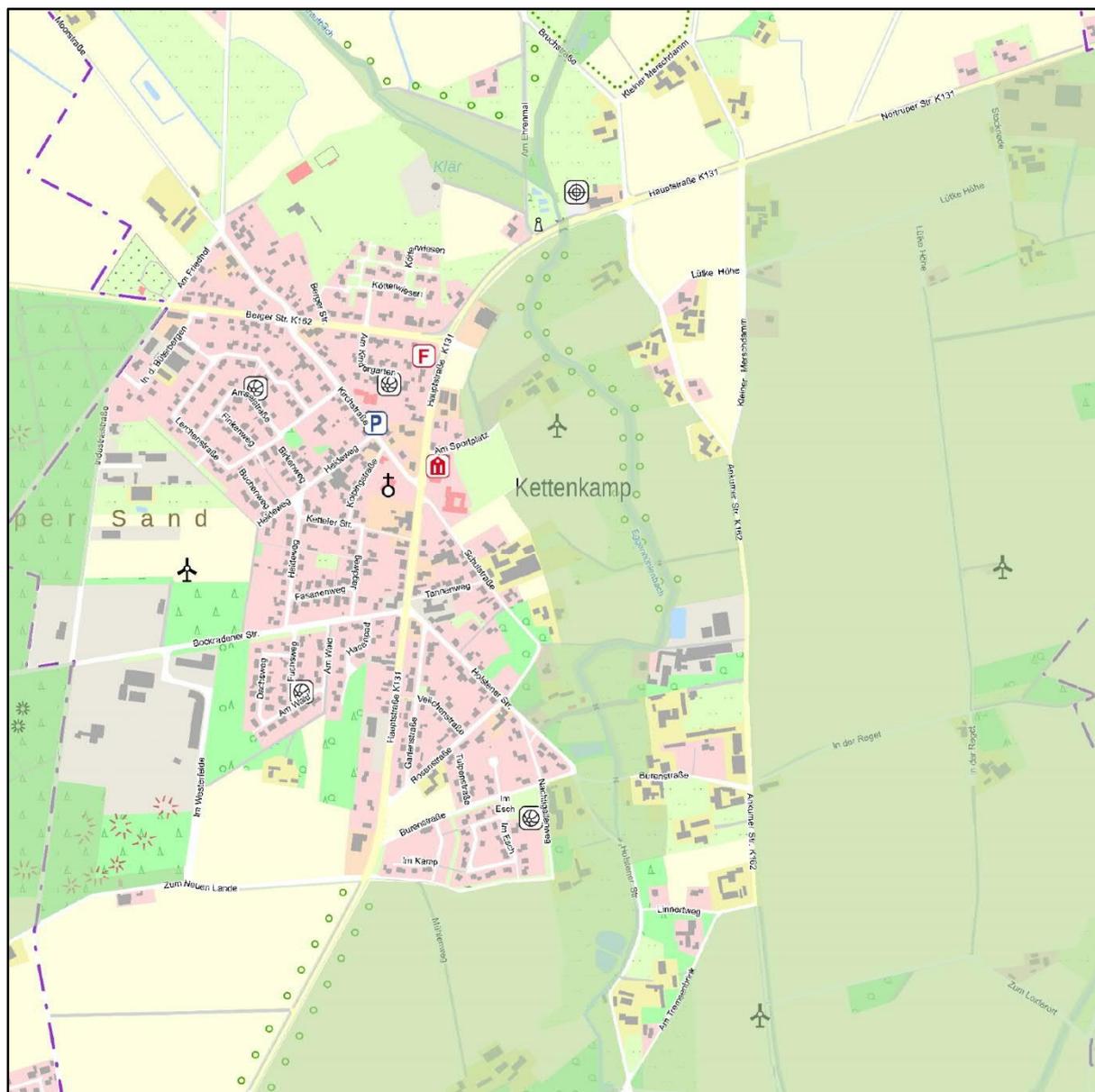
## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Bei der Auswahl neuer Baugebiete sind verschiedene Restriktionen zu beachten. Zu nennen sind hier insbesondere die Vorgaben der Raumordnung, die bestehenden Landschaftsschutzgebiete, die jeweilige Immissionssituation (Lärm und landwirtschaftlich bedingte Gerüche) sowie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

### **3.1 Regionale Raumordnung**

Im Mai 2023 hat der Landkreis Osnabrück den Vorentwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2023 veröffentlicht. Gemäß der zeichnerischen Darstellung (siehe nachfolgende Abbildung 1) ist die Ortslage Kettenkamps von mehreren Vorrang- bzw. Vorsorgegebieten betroffen. Zu nennen ist hier insbesondere das Vorranggebiet „Natura 2000“, das das FFH-Gebiet BÄCHE IM ARTLAND umfasst. In Ergänzung dazu werden die Bereiche beiderseits des EGGERMÜHLENBACHS als Vorranggebiet „Biotopverbund“ ausgewiesen, wobei eine 60 m breite Kernzone von besonderer Bedeutung ist. Weiterhin werden westlich und östlich der bebauten Ortslage Vorranggebiete für Erholung dargestellt. Darüber hinaus wird für einen Großteil der die Ortslage umschließenden Flächen ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen festgesetzt.





**Abbildung 2:** Bestehende Landschaftsschutzgebietsflächen

#### 4. Erläuterungen zu den im Baulandentwicklungskonzept dargestellten Flächen

Nachfolgend werden die in der Karte zum Baulandentwicklungskonzept dargestellten Flächen näher erläutert. Es erfolgt eine Charakterisierung des jeweiligen Gebietes und es werden die diesbezüglichen städtebaulichen Entwicklungsziele formuliert. Weiterhin wird eine Empfehlung hinsichtlich der Priorität der Umsetzung ausgesprochen.

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für eine zukünftige Bebauung in Frage kommen, werden auch die innerörtlichen Bereiche betrachtet, für die bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

#### 4.1 Bereiche ohne Bebauungsplan

Fläche Nr. 01	Ortskern Kettenkamp	Größe: 11,6 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Die Fläche stellt sich derzeit als eine Gemengelage aus Gewerbe, Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnen, Wald, Grünbereichen und Landwirtschaft dar. Weite Teile bilden das historische Zentrum Kettenkamps. Der Bereich ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB einzuordnen.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absicherung der vorhandenen dörflichen Strukturen</li> <li>- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen</li> <li>- Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen</li> <li>- Prüfung von Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung</li> <li>- Absicherung erhaltenswerter Grünstrukturen</li> </ul>		
<b>Priorität: A (kurzfristig)</b>		

Fläche Nr. 02	Wohngebiet Gartenstraße	Größe: 6,1 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Hier handelt es sich um eine der ersten Neubausiedlungen Kettenkamps, die in den 50er und 60er Jahren südwestlich der HOLSTENER STRASSE entstanden ist. Bis auf wenige Ausnahmen besteht das Quartier aus Wohngebäuden, die auf relativ großen Baugrundstücken errichtet wurden.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absicherung der vorhandenen Wohnnutzung</li> <li>- Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (z. B. nicht verträgliche Dimensionierung neuer Baukörper)</li> <li>- Prüfung von Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung</li> </ul>		
<b>Priorität: A (kurzfristig)</b>		

Fläche Nr. 03	Hofanlage Am Wald	Größe: 2,2 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Bereich umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird. Die baulichen Anlagen sind von altem Baumbestand umgeben, den es zu erhalten gilt. Die restlichen Flächen werden als Ackerland genutzt.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absicherung der ortsbildprägenden Hofanlage (Wohnen oder spezielle Nutzungen)</li> <li>- Absicherung erhaltenswerter Grünstrukturen</li> <li>- Prüfung von Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung</li> </ul>		
<b>Priorität: C (langfristig)</b>		

Fläche Nr. 04	Restfläche Lerchenstraße	Größe: 0,5 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Bereich umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird. Die Freiflächen stellen sich als Gartenbereiche dar. An den Rändern ist alter Baumbestand vorzufinden, den es zu erhalten gilt.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absicherung der bestehenden Wohnnutzung</li> <li>- Beschränkung auf die derzeitige Dimensionierung und Lage der baulichen Anlagen</li> <li>- Absicherung erhaltenswerter Grünstrukturen</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 05	Restfläche Industriestraße	Größe: 0,3 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Das betroffene Grundstück ist lediglich mit einem Gebäude bestanden, das von weiträumigen Gartenflächen umgeben ist. Es grenzt nördlich und südlich an bestehende Gewerbegebiete an.</p>		
<p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes (aufgrund der Nutzungssituation in der Nachbarschaft)</li> <li>- Prüfung von Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 06	Restfläche Am Sportzentrum	Größe: 0,5 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Bereich umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die seit geraumer Zeit ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird. Die Freiflächen stellen sich als Gartenbereiche dar. Östlich grenzt das Gelände des Kettenkamper Sportzentrums an. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.</p>		
<p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (aufgrund der Nutzungssituation in der Nachbarschaft)</li> <li>- Prüfung von Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

## 4.2 Wohnbebauung

Fläche Nr. 07	Klimaschutzsiedlung Im Hagen	Größe: 2,0 ha
<p><b>Charakteristik</b></p> <p>Die Fläche Nr. 07 wird derzeit größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt, wobei für das südwestlich an die Kreisstraße angrenzende Grundstück bereits die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten. Das Gebiet zeichnet sich durch seine Nähe zum Ortskern und zum Lebensmittelmarkt aus.</p> <p>Weite Teile liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD / WIEHENGEBIRGE. An der Ostseite sieht der Vorentwurf zum RROP 2023 ein Vorranggebiet „Natura 2000“ vor, das vom Vorranggebiet „Biotopverbund“ überlagert wird. Darüber hinaus ist Fläche von einem Vorranggebiet „Erholung“ betroffen.</p>		
<p><b>Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Aufgrund der exponierten Lage am FFH-Gebiet BÄCHE IM ARTLAND will die Gemeinde hier die Voraussetzungen für die Errichtung einer Klimaschutzsiedlung mit verschiedenen Wohngebäudearten schaffen. Hierfür müssten die Flächen aus dem LSG entlassen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage eines mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmten Bebauungskonzeptes aufgestellt werden und umfangreiche Vorgaben hinsichtlich einer klimagerechten Ausprägung enthalten. Die Grünbereiche zwischen der Siedlung und dem Eggermühlenbach sind in diesem Zusammenhang planungsrechtlich abzusichern.</p>		
<p><b>Priorität: A (kurzfristig)</b></p>		

Fläche Nr. 08	Wohnpark Farssings Hof	Größe: 3,1 ha
<p><b>Charakteristik</b></p> <p>Hier handelt es sich um eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich aufgrund ihrer ortskernnahen Lage hervorragend für die Bereitstellung von Wohnbauland eignet.</p> <p>Der Bereich liegt komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD / WIEHENGEBIRGE. An der Ostseite reicht er bis an das Vorranggebiet „Biotopverbund“ gemäß Vorentwurf zum RROP 2023 heran. Darüber hinaus ist die Fläche von einem Vorranggebiet „Erholung“ betroffen.</p>		
<p><b>Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Einbeziehung der nördlich angrenzenden Hofstelle</li> <li>- Einbeziehung der Grünbereiche zwischen der Siedlung und dem Eggermühlenbach zwecks ökologischer Aufwertung</li> </ul>		
<p><b>Priorität: A (kurzfristig)</b></p>		

Fläche Nr. 09	Baulückenschließung Burenstraße	Größe: 0,8 ha
<p><b>Charakteristik</b></p> <p>Das Areal wurde bislang nicht in die angrenzenden Bauleitplanungen mit einbezogen, da eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben war und stellt sich daher noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<p><b>Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Unabhängig davon, ob die Flächen zur Verfügung stehen oder nicht, soll hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> </ul>		
<p><b>Priorität: A (kurzfristig)</b></p>		

Fläche Nr. 10	Wohnpark Zum neuen Lande	Größe: 4,0 ha
<p><b>Charakteristik</b></p> <p>Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten der Ortslage bietet sich aufgrund der geringen Restriktionen mittelfristig als Standort eines größeren Wohnquartiers an.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<p><b>Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung)</li> <li>- Berücksichtigung der Lärmschutzbelange hinsichtlich der geplanten Verlagerung der Erschließungsstraße zu den Gewerbegebieten</li> </ul>		
<p><b>Priorität: B (mittelfristig)</b></p>		

Fläche Nr. 11	Wohnpark Wester im Esche - Süd	Größe: 6,5 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Die Fläche 11 kommt grundsätzlich für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Frage, da sie direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt. Derzeit wird sie noch landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Bereich liegt allerdings komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD / WIEHENGEBIRGE. Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich ein Vorranggebiet „Erholung“ und ein Vorsorgegebiet „Landwirtschaft“ vor.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung)</li> </ul>		
<b>Priorität: C (langfristig)</b>		

Fläche Nr. 12	Wohnpark Im Kloster - Süd	Größe: 2,4 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Ortsteil Kloster liegt etwas abseits der Ortslage. Dennoch könnten hier langfristig neue Wohnbauflächen etabliert werden, da der Bereich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt und mit der Ankumer Straße eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist. Die Fläche Nr. 12 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung)</li> </ul>		
<b>Priorität: C (langfristig)</b>		

Fläche Nr. 13	Wohnpark Im Kloster - Nord	Größe: 3,7 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Ortsteil Kloster liegt etwas abseits der Ortslage. Dennoch könnten hier langfristig neue Wohnbauflächen etabliert werden, da der Bereich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt und mit der Ankumer Straße eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist. Die Fläche Nr. 13 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung)</li> </ul>		
<b>Priorität: C (langfristig)</b>		

### 4.3 Gemischte Bebauung

Fläche Nr. 14	Mischgebiet Südliche Hauptstraße	Größe: 1,4 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Bereich stellt sich derzeit als landwirtschaftliche genutzte Fläche dar. Entlang der Ostseite verläuft die Kreisstraße K 131.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Gemischten Bauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen der sozialen Infrastruktur</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 15	Mischgebiet Zum neuen Lande	Größe: 2,2 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Der Bereich grenzt westlich an ein Mischgebiet an, das im Bebauungsplan Nr. 25 ausgewiesen wurde. Er wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Südseite verläuft die Straße ZUM NEUEN LANDE, die derzeit noch als Haupteinfahrt der Gewerbeflächen am Westrand der Ortslage fungiert. Die Erschließung soll allerdings neu geregelt werden.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Gemischten Bauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung)</li> <li>- Einbeziehung der westlich anschließenden Grünfläche als Puffer zu den bestehenden Gewerbegrundstücken</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

#### 4.4 Gewerbebebauung

Fläche Nr. 16	Gewerbebauland-Reserve 1	Größe: 2,1 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Die Fläche Nr. 16 an der Straße IM WESTERFELDE wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 19 als eingeschränktes Gewerbegebiet (G<sub>E</sub>) ausgewiesen. Der bis dato bestehende Wald wurde gerodet und an anderer Stelle ersetzt. Die Flächen könnten kurzfristig genutzt bzw. bebaut werden. Da sie sich jedoch in Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde Kettenkamp nur geringen Einfluss hinsichtlich ihrer Aktivierung.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwirkung auf den Grundstückseigentümer dahingehend, dass die Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 17	Gewerbebauland-Reserve 2	Größe: 1,3 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Die Fläche Nr. 17 an der INDUSTRIESTRAßE wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, wird aber bislang nicht dementsprechend genutzt. Die Flächen könnten kurzfristig genutzt bzw. bebaut werden, eine verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Da sie sich jedoch in Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde Kettenkamp nur geringen Einfluss hinsichtlich ihrer Aktivierung.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwirkung auf den Grundstückseigentümer dahingehend, dass die Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 18	Gewerbebauland-Reserve 3	Größe: 0,5 ha
<b>Charakteristik</b>		
<p>Die Fläche Nr. 18 an der INDUSTRIESTRAßE wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, wird aber bislang nicht dementsprechend genutzt. Die Flächen könnten kurzfristig genutzt bzw. bebaut werden, eine verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Da sie sich jedoch in Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde Kettenkamp nur geringen Einfluss hinsichtlich ihrer Aktivierung.</p> <p>Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor. Flächen eines Landschaftsschutzgebietes sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		
<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwirkung auf den Grundstückseigentümer dahingehend, dass die Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden</li> </ul>		
<b>Priorität: B (mittelfristig)</b>		

Fläche Nr. 19	Gewerbegebiet Stockriede	Größe: 8,5 ha
<p><b>Charakteristik</b></p> <p>Der Bereich liegt südlich der Kreisstraße 131 (Nortruper Straße) und grenzt westlich an einen größeren Gewerbebetrieb, so dass hier ein Anknüpfungspunkt hinsichtlich einer gewerblichen Ausrichtung gegeben ist. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Durch das Areal verläuft ein Teilabschnitt die Straße LÜTKE HÖHE. Am Ostrand befindet sich ein Gebäude.</p> <p>Der Bereich liegt komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD / WIEHENGEBIRGE. Der Vorentwurf zum RROP 2023 sieht für den Bereich mit Ausnahme eines Vorsorgegebietes „Landwirtschaft“ keine flächenbezogenen Entwicklungsziele vor.</p>		
<p><b>Städtebauliche Zielsetzung</b></p> <p>Die Fläche Nr. 19 soll zukünftig den neuen zentralen Standort für die Ansiedlung von Betrieben mit größerem Flächenbedarf bilden. Dabei ist eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen, die sich an der Flächennachfrage orientiert. Dazu bedarf es einer Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Durch die Einhaltung von ausreichenden Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen und eine Kontingentierung der Schalleistungspegel soll ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.</p> <p>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen mit einem hohen Klimaschutzstandard</li> <li>- Vorhaltung ausreichend großer Grünbereiche (Einbindung in das Landschaftsbild, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung, Gliederungsgrün)</li> </ul>		
<p><b>Priorität: B (mittelfristig)</b></p>		

#### 4.5 Grünflächen

Das Bauflächenentwicklungskonzept sieht punktuell auch größere Grünflächen vor, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

##### Bereiche entlang des Westufers des Eggermühlenbachs

Diese Flächen liegen innerhalb des geplanten Vorranggebietes „Biotopverbund“ und sind daher für das Gesamtsystem von großer Bedeutung. Sie dienen auch als Pufferflächen zu den dort geplanten Wohngebieten. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Flächen Nr. 7 und Nr. 8 sind sie hinsichtlich ihrer zukünftigen Ausgestaltung näher zu bestimmen und planungsrechtlich abzusichern.

### Bereich östlich der Straße Im Westerfelde

Diese Fläche liegt zwischen den bestehenden Gewerbegebieten am Westrand der Ortslage und dem Standort für ein neues Mischgebiet (Fläche Nr. 15). Dieser Bereich sollte aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes von Bebauung freibleiben. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche Nr. 15 ist er hinsichtlich seiner zukünftigen Ausgestaltung näher zu bestimmen und planungsrechtlich abzusichern.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Die Anbindung der Gewerbeflächen am Westrand der Ortslage an das regionale Verkehrsnetz erfolgt derzeit über die Straße ZUM NEUEN LANDE. Befragungen der ansässigen Gewerbebetriebe haben ergeben, dass derzeit täglich rund 240 LKW die Straße befahren. Da im Baulandentwicklungskonzept die Flächen südlich der Straße als potenzieller Standort für die Bereitstellung von Wohnbauland definiert werden, wäre eine Beibehaltung der bestehenden Verkehrssituation problematisch.

Deshalb sollte die Straße IM WESTERFELDE rund 250 m nach Süden fortgesetzt werden, um dann nach Osten abschwendend bis zur Kreisstraße 131 geführt zu werden. Der neue Knotenpunkt wäre dann verkehrsgerecht (Abbiegespuren) auszugestalten. Die neue Entlastungsstraße sollte beidseitig intensiv eingegrünt werden.

## **5. Empfehlungen zur weiteren Ortsentwicklung**

Mit den Ergebnissen dieser Untersuchung wird eine Handlungsgrundlage für die zukünftige Ortsentwicklung vorgelegt. Hierzu werden folgende weitere Handlungsempfehlungen gegeben.

- Sicherung der neuen Baulandstandorte im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück in den empfohlenen Größenordnungen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Priorität hinsichtlich der Umsetzung.
- Überplanung der noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfassten Bereiche in der bebauten Ortslage. Hier sind die funktionierenden Strukturen abzusichern und weiterzuentwickeln, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob Potenziale für eine behutsame Nachverdichtung bestehen.
- Bedarfsgerechte Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der empfohlenen Priorität hinsichtlich der Umsetzung. In allen Neubaugebieten sollte ein hoher Klimaschutzstandard vorgegeben werden. Gleichzeitig sind verstärkt Maßnahmen zur Klimaanpassung (z. B. Schutz gegen Starkregenereignisse und Hitzeperioden) zu berücksichtigen. Es sind jeweils ausreichend große Grünbereiche (Naherholung, Kleinklimaregulierung, Regenwasserversickerung, Einbindung in die Landschaft) vorzuhalten.

- 
- Aktivierung bestehender Baulandreserven, insbesondere im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen.
  - Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen.
  - Anlegen eines Flächenpools für ökologische Kompensationsmaßnahmen.
  - Einbeziehung von privaten Vorhabenträgern bei der Baugebietsentwicklung.
  - Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich bestehender Restriktionen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen.
  - Antragstellung auf Entlassung aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet NÖRDLICHER TEUTOBURGER WALD / WIEHENGEBIRGE für die Bereiche der Potenzialflächen Nr. 07, Nr. 08, Nr. 11 (Wohnen) und Nr. 19 (Gewerbe).