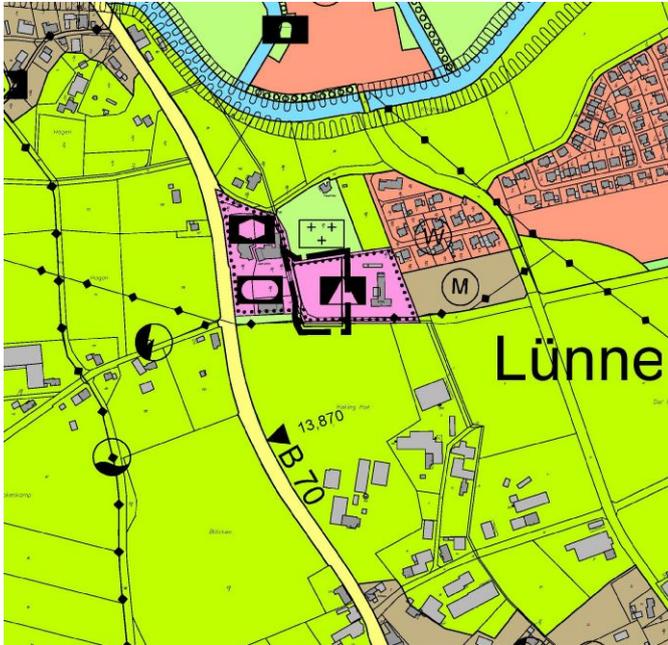


Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

| |
|--|
| Samtgemeinde Spelle (Landkreis Emsland) |
| 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) - parallel zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 39 „An der Heinrich-Schulte-Straße“, Gemeinde Lünne |
| <p><u>Verfahrensrechtliche Hinweise:</u></p> <p>Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanungen berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.</p> <p>Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt.</p> <p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.</p> <p>Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 39 „An der Heinrich-Schulte-Straße“ der Gemeinde Lünne, der einen geringfügig kleineren Geltungsbereich aufweist.</p> |
| <p><u>Lage und Größe des Plangebietes, Bestand, Fachplanungen:</u></p> <p>Der 0,5 ha große Änderungsbereich befindet sich in der engeren Ortslage von Lünne, östlich der "Lingener Straße" (B 70), unmittelbar nordöstlich der "Heinrich-Schulte-Straße". Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als „Bolzplatz“ / Außenanlagen der östlich bestehenden Ludwig-Schriever-Grundschule genutzt. Westlich der Heinrich-Schulte Straße bestehen eine Turnhalle und ein Kindergarten mit Außenanlagen. Nördlich angrenzend liegt der Friedhof, im weiteren Umfeld des Plangebietes besteht nordöstlich Wohnbebauung. Die umliegenden Flächen werden ansonsten teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Zudem bestehen im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung.</p> |
|  |
| Auszug aus dem geltenden FNP |
| <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP 2010) stellt in seinem zeichnerischen Teil das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Ansonsten werden zum Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen getroffen. Die „Lingener Straße“ (B 70) wird als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ dargestellt und die Gemeinde Lünne ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet.</p> |

Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) stellt das eigentliche Plangebiet als „weiße Fläche“ dar.
Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Spelle (Strothmann und Nick 1992) stellt das Plangebiet in Karte Nr. 7 „Handlungskonzept – Vorrang- und Entwicklungsgebiete“ ebenfalls als „weiße Fläche“ ohne Maßnahmen dar.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Für das Areal besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Lünne aufgestellt, insbesondere mit der Ausweisung von Urbanen Gebieten.

Planungsabsicht (Plan Vorentwurf siehe Anlage):

Mit der 64. Änderung des FNPs ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zu gemischten Bauflächen vorgesehen.
Mit der vorliegenden Planung soll das Angebot für gemischte bauliche Nutzungen in der Gemeinde Lünne gestärkt und fortentwickelt werden. Ermöglicht werden soll insbesondere die Ansiedlung einer Arztpraxis sowie von Wohnungen und ggf. einer Apotheke.
Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der ärztlichen Versorgung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.
Der Änderungsbereich soll von Westen ausgehend von der Heinrich-Schulte-Straße erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Gebietes werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Entlang der Heinrich-Schulte-Straße wird parallel zur Straße ein Fuß- und Radweg geplant.
Die vorhandenen Bäume südlich des geplanten Fuß- und Radweges werden im B-Plan Nr. 39 zur Erhaltung festgesetzt. Hier wird zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ausgewiesen, die ebenfalls dem Erhalt der Bäume dient.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Im Rahmen von Bauleitplanungen ist zu prüfen, inwiefern erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.). Dadurch sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Mit erheblichen Hochwassergefahren für die geplanten Nutzungen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Zu erwarten sind insbesondere Auswirkungen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen).
Aufgrund der derzeitigen Nutzung, der Vorbelastungen durch Straßen und Siedlungsbereiche sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch überwiegend Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Potenzielle Hochwassergefahren:

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der „Großen Aa“ sowie außerhalb von HQextrem-Bereichen der „Großen Aa“. Mit erheblichen Hochwassergefahren ist daher nicht zu rechnen.

Altlasten, Altstandorte:

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind derzeit keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Durch die geplante bauliche Nutzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Daher soll die angestrebte Vollkompensation der Eingriffe auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf konkret benannt.

Auswirkungen durch Verkehrslärm:

Der Schalltechnische Bericht (TÜV Süd, 24.02.2024) zur vorliegenden Planung sagt aus, dass aufgrund des Verkehrslärms von der B 70 in großen Teilen des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen sollen im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 festgesetzt werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dies soll in der vorliegenden Planung geschehen.

Parallel zur 64. Änd. des FNPs der Samtgemeinde Spelle wird der B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Lünne Spelle aufgestellt. Die räumlichen Geltungsbereiche beider Bauleitplanungen sind nahezu identisch. Der UWB zum B-Plan Nr. 39 wird daher gleichzeitig auch UWB zur 64. Änderung des FNPs. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sollen folgende Gutachten erstellt werden bzw. liegen bereits vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ;
- Landespflegerischer Planungsbeitrag mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser soll in den Umweltbericht integriert werden);
- Fachbeitrag Schallschutz insbesondere zum Verkehrslärm (liegt bereits vor, TÜV Süd, 27.02.2024);
- Beurteilung zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen;
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (RROP) 2010, Fortschreibung Energie,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland 2001,
- Landschaftsplan Samtgemeinde Spelle 1992,
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Spelle.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.