

Gemeinde Lünne – Samtgemeinde Spelle

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 4

3. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften
„Ortskern an der Kirche“

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMELTBERICHT ZUR AUSWEISUNG VON MISCHGEBIETSFLÄCHEN IM ORTSZENTRUM DER GEMEINDE LÜNNE, IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND DER BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Stand: 03.04.2024

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lünne

Auftragnehmer:

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	GRUNDLAGEN	1
1.1	Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	1
1.2	Städtebauliches Umfeld	2
1.3	Planungsanlass/Planungsziel	2
1.4	Planungserforderniss	3
2	PLANUNGSRECHT	3
2.1	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
2.2	Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen	5
2.3	Rechtliche Grundlagen	6
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle	6
4	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	8
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise/Baugrenzen	13
5.4	Höhenfestsetzungen	14
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 ABS. 3 NBAUO)	15
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Verkehrliche Anbindung	16
7.2	Innere Erschließung	16
7.3	Ruhender Verkehr	16
7.4	Trinkwasserversorgung	16
7.5	Abwasserbeseitigung	17
7.6	Oberflächenentwässerung	17
7.7	Abfallentsorgung	18
7.8	Elektrizitäts- und Gasversorgung	18
7.9	Brandschutz	18
7.10	Telekommunikation	19

7.11	Altlasten	19
7.12	Kampfmittel	19
7.13	Bodenfunde	19
7.14	Flächenbilanz	20
7.15	Städtebauliche Kalkulation	20
8	UMWELTBERICHT	20
8.1	Einleitung	20
8.2	Aufgabenstellung	21
8.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	22
8.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23
8.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter	25
8.5.1	Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit	25
8.5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	31
8.5.3	Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität	33
8.5.4	Schutzgut Boden	33
8.5.5	Schutzgut Fläche	34
8.5.6	Schutzgut Wasser	35
8.5.7	Schutzgüter Klima und Luft	35
8.5.8	Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz	36
8.5.9	Schutzgut Landschaft	36
8.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
8.5.11	Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen	37
8.5.12	Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht	37
8.5.13	Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie	38
8.5.14	Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen	38
8.5.15	Wechselwirkungen	38
8.5.16	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	39
8.6	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	41
8.6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	41
8.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
8.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	42
8.6.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	42
8.6.5	Stellungnahme zum Artenschutz	43
8.7	Eingriffsbetrachtung	48
8.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
8.9	Zusätzliche Angaben	50
8.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	50

8.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	51
8.9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	51
8.9.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
8.10	Referenzliste der Quellen	54
9	PLANUNTERLAGE	54
10	HINWEISE	55
11	VERFAHRENSABLAUF	56
12	VERFAHRENSVERMERKE	72
13	ANLAGEN	74

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)	1
Abbildung 2:	Bebauungsplan Nr. 4: „Ortskern an der Kirche“ (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3:	Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ und 3. Änderung (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Lünne	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ (ohne Maßstab)	9
Abbildung 6:	Schalltechnischer Bericht Nr. LL16601.2/01, Digitalisierungsplan Immissionspunkte (ohne Maßstab)	28

Gesamtzahl Seiten: 78

1 GRUNDLAGEN

1

1.1 Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinde Lünne liegt im nördlichen Teil der zentralen Ortslage Plantlünne. (siehe Abbildung 1)



Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3.300 m² umfasst nördlich des Einmündungsbereiches des Wiesenweges in die Mühlenstraße, ein zum heutigen Zeitpunkt noch mit einem Geschäftshaus (ehem. Alte Schule) bebautes Grundstück, auf dem sich keine schützenswerten Einzelbäume befinden, sowie eine sich hieran nördlich anschließende unbebaute Grundstücksfläche, die bislang als Ziergarten genutzt wurde.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist vor allem durch die gewachsene und divergente Baustruktur des umgebenden Ortskerns der Ortslage Plantlünne und der angrenzenden Wohngebiete geprägt.

Entlang der Mühlenstraße besteht die Bebauung aus z. T. großvolumigen Baukörpern mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse. Hier wechseln sich ein- mit mehrgeschossigen Gebäuden ab. Diese heterogenen Gebäudestruktur in Form einer Straßenrandbebauung geht z. T. noch auf ihre früheren landwirtschaftlichen Nutzungen zurück.

Beidseitig der Wiesenstraße existiert ein Wohnquartier, dessen Erscheinungsbild überwiegend von Einfamilienhäusern bestimmt wird.

Das südliche Umfeld des Bebauungsplanänderungsgebietes ist als der gewachsene Ortskern von Plantlünne zu beschreiben. Unmittelbar südlich (im Bereich der Kirchstraße) befinden sich die katholische Kirche St. Vitus mit dem Pfarramt, eine Gaststätte, eine Bäckerei, ein Elektrofachbetrieb, ein Restaurant mit Gartencafé und eine Pizzeria und somit die zentralen kirchlichen Einrichtungen und privaten Betriebe des Handwerks und der Gastronomie des Dorfes.

Diese heterogenen Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes bilden räumlich das vorhandene, gewachsene Dorfgefüge mit verschiedenen Nutzungsformen, in die sich die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsbereich einfügen sollen.

1.3 Planungsanlass/Planungsziel

Auf dem in das Bauleitplanverfahren einbezogene Grundstück im nördlichen Teil des engeren Ortskerns von Plantlünne zeichnet sich die funktionale Nach- und Umnutzung der bisher als Verkaufs- und Ausstellungsraum genutzten ehem. Alten Schule ab (Aufgabe der Nutzung des HSF-Marktes), so dass für diese Fläche, zusammen mit dem nördlich angrenzenden unbebaute Grundstück eine städtebauliche Neuordnung notwendig wird.

Primäre Zielsetzung ist hierbei, die Implementierung gebietsverträglicher Nachnutzungsmöglichkeiten nach der Aufgabe der bisherigen Nutzung im städtebaulichen Kontext des Dorfkerns zu ermöglichen.

Die Entwicklungsziele der Gemeinde Lünne für den Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung und Erweiterung „Ortskern an der Kirche“ beinhalten daher primär die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des mittlerweile brachgefallenen Gewerbegrundstückes im zentralen Dorfkern, um neue Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum von Plantlünne eröffnen zu können.

Zur Nach- bzw. Neunutzung der beiden Grundstücke beabsichtigt ein Investor unmittelbar entlang Mühlenstraße der Bau von vier giebelständigen Baukörpern, die durch rechtwinklig angeordnete Verbindungsbaukörper miteinander verbunden sind.

In diesem Neubau sollen insbesondere Räume für seniorenrechtliches Wohnen, für Kleinraumwohnungen sowie für Laden- und (gesundheitliche) Dienstleistungsnutzungen, einschließlich der erforderlichen Nebengebäude und der erforderlichen PKW-Einstellplätze bereitgestellt werden.

Diese geplanten Neubaumaßnahmen erfordern den Abriss der noch bestehenden Bausubstanz des alten Schulgebäudes.

Vor allem mit diesen beabsichtigten Wohnnutzungen können im Ortskern von Plantlünne bisher noch nicht vorzufindende Wohnraumangebote für ältere Menschen, speziell vor dem sich abzeichnenden demographischen Wandel und der Forderungen des lokalen Wohnungsmarktes auch nach alternativen, kleinen (Miet-)Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus können zusätzlich Flächen für die Nahversorgung und für Infrastrukturdienstleister angeboten werden.

1.4 Planungserforderniss

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele beabsichtigt die Gemeinde Lünne die 3. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes Nr. 4 einzuleiten.

Die Art der baulichen Nutzung im ursprünglichen B-Plan Nr. 4 ist derzeit als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB festgesetzt, das Gebiet ist dem im Zusammenhang bebauten Dorfkern von Plantlünne zuzuordnen.

Um die geplante Ergänzung der Wohn- und Infrastruktur planungsrechtlich abzusichern und eine in sich geschlossene und zusammenhängende Gesamtentwicklung des inneren Ortskerns von Plantlünne sicherzustellen, soll der geplante Neubau angemessen in die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild eingefügt werden. Auf dieser Fläche an der Mühlenstraße besteht nunmehr die Chance, die erforderlichen Gebäudekapazitäten an einem bereits entwickelten Standort im Ortskern bereitstellen zu können.

Aufgrund dieser Planungsintentionen wird für die Bebauungsplanänderung-/Erweiterung daher eine Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen.

2 PLANUNGSRECHT

2

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Um eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung im Zentrum der inneren Ortslage von Plantlünne zu gewährleisten, sowie um die geplante Neubebauung angemessen in die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild einzufügen, muss der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinden Beesten und Lünne, Kreis Lingen aus dem Jahr 1966 im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung geändert und erweitert werden.

Im Laufe der Jahrzehnte nach dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes haben sich die territoriale Gebietskörperschaft sowie die Besitzverhältnisse und Grundstücksgrenzen verändert. Grenzberichtigungen oder -begradigungen sowie Grundstücksteilungen wurden vielfach vorgenommen, so dass sowohl aufgrund der neuen Liegenschaftsgrenzen als auch der nunmehr beabsichtigten neuen Nutzungen dieser Teil des Ortszentrums bauleitplanerisch überplant werden muss.

Im gesamten ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (Wa), in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,7 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden Baufensterausweisungen vorgenommen, die sowohl mit Baugrenzen als auch mit Baulinien umgrenzt wurden. Zusätzlich wurden die vorhandenen Straßenräume verbreitert und um eine neue Erschließungsstraße (heute Wiesenweg) ergänzt. Östlich der St. Vitus Kirche wurde eine Stellplatzanlage angeordnet. (siehe Abbildung 2)

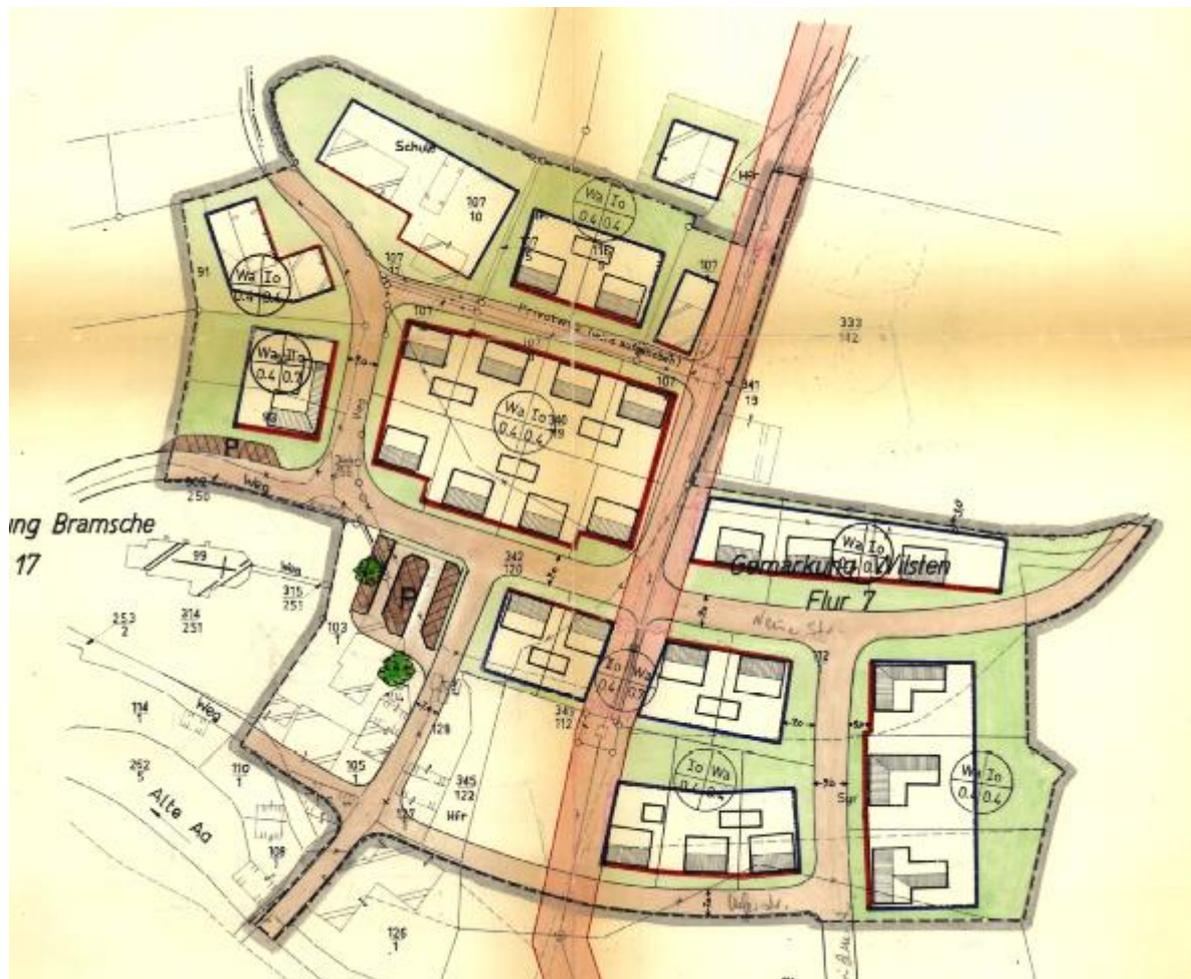


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 4: „Ortskern an der Kirche“ (ohne Maßstab)

Im fortbestehenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 behält der Ursprungsplan unverändert seine Gültigkeit.

Außerdem sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle, der nach dem Inkrafttreten des B-Planes Nr. 4 neu aufgestellt wurde, für diesen Bereich entlang der Mühlenstraße gemischte Bauflächen (M) dargestellt, so dass auch aus diesem Grunde eine Überarbeitung des B-Planes notwendig wird.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten dieser 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinden Lünne und Beesten, festgesetzt durch Satzungsbeschluss der Gemeinde Lünne vom 04.01.1966 und der Gemeinde Beesten vom 12.02.1966, außer Kraft.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Lünne im nördlichen Teil der Ortslage Plantlünne, beidseitig der Mühlenstraße, ein zusammenhängendes Gebiet, für das als Art der Bodennutzung eine gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Östlich dieser gemischten Bauflächen schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich fast vollständig innerhalb der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen (M). Nur im Nordosten wird in geringem Umfang ein kleiner Teil der Flächen für die Landwirtschaft in den Geltungsbereich einbezogen. Insofern weicht die B-Planänderung von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. (siehe Abbildung 4)

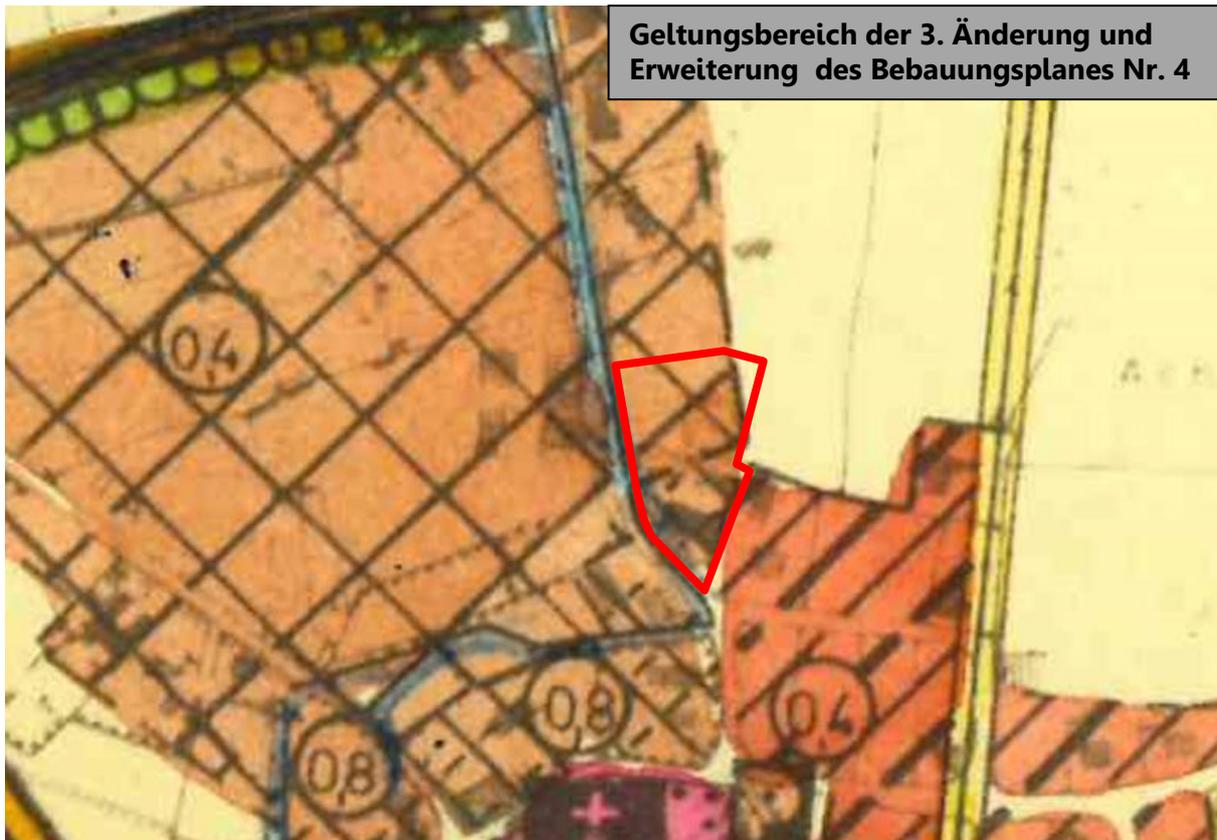


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Lünne

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne in der Weise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine sklavische 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu.

Im Falle der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 entspricht die Zielsetzung des verbindlichen Bauleitplanes denen des Flächennutzungsplanes, da der hierin zum Ausdruck kommenden planerischen Konzeption für diesen Teilbereich der Mitgliedsgemeinde Lünne nach einer weitergehenden Entwicklung von gemischten Bauflächen (M) gefolgt wird.

Zwar wird ein kleiner Teil des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung in das Mischgebiet (MI) einbezogen, die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes bleiben jedoch unberührt und die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche umfasst eine Größe von ca. 350 m² (= ca. 10 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches). Somit handelt es sich nur um eine marginale Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 stellt insofern eine schlüssige Fortentwicklung und Konkretisierung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanänderung dar und ist demzufolge mit geringfügigen Abweichungen, die sich aus der konkreten Planungsstufe und der parzellenscharfen Bodennutzung rechtfertigen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

4

Im Rahmen der Überplanung der Grundstücke an der Mühlenstraße ist der Bau von vier giebelständigen Baukörpern geplant, die zwischen den Gebäuden durch rechtwinklig angeordnete Treppenhäuser miteinander verbunden sind. In zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss sollen hier die geplanten Wohn- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt von der Mühlenstraße aus.

Nordöstlich und südlich des geplanten Baukörpers werden die erforderlichen 38 Stellplatzflächen angelegt. Der nordöstlich gelegene Parkplatz ist von der Mühlenstraße über eine Durchfahrt unter der mittleren Gebäudeverbindung erreichbar, während der südlich Parkplatz einen direkten Zugang von der Mühlenstraße erhält. In unmittelbarer Nähe zum nordöstlichen Stellplatz sind zwei Nebengebäude (Abstellräume/Technik) geplant. Zwischen den nördlichen und südlichen Gebäudeteilen sind jeweils auf der Ostseite der Baukörper Fahrradabstellanlagen (mit Ladestationen für E-Bikes) vorgesehen. Der Ziergartenaufwuchs, der auf dem nördlichen Grundstück vorhanden ist wird komplett beseitigt. Aus diesem Grunde sind für den Ausgleich dieses Eingriffs in Natur und Landschaft externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung aufgrund der erforderlichen Bebauungsdichte nicht möglich ist.

Gemäß den v. g. grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung der geplanten Mischnutzungen entlang der Mühlenstraße, wird im gesamten Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Ausweisung dieser Mischgebietsflächen soll somit entlang der Ostseite der Mühlenstraße der vorhandene Gebietscharakter, der unmittelbar nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzt, in den Änderungsbereich hinein entwickelt werden. Die Fläche ist Teil eines zusammenhängenden Mischgebietes, das sich nördlich des Ortskerns entwickelt hat. In diesem Bereich sind Gebäudezeilen sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstanden.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für den Ortskern Planlünne verträglichen Festlegungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes ausreichen, um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können und gleichzeitig das vorhandene Ortsbild gewahrt bleibt.

Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen, um die geplanten Gebäude errichten zu können. Nach der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Änderungsgebiet von 0,6 entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Obergrenze des Orientierungswertes für Mischgebiete (MI). Diese Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit einer II-geschossigen Bauweise als Höchstwert ist ausreichend, um die gewünschte Nachverdichtung erzielen zu können.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb der noch festzulegenden überbaubaren Bereiche wird die Errichtung der geplanten Einzelgebäude ohne weiteres möglich sein. (siehe Abbildung 5)

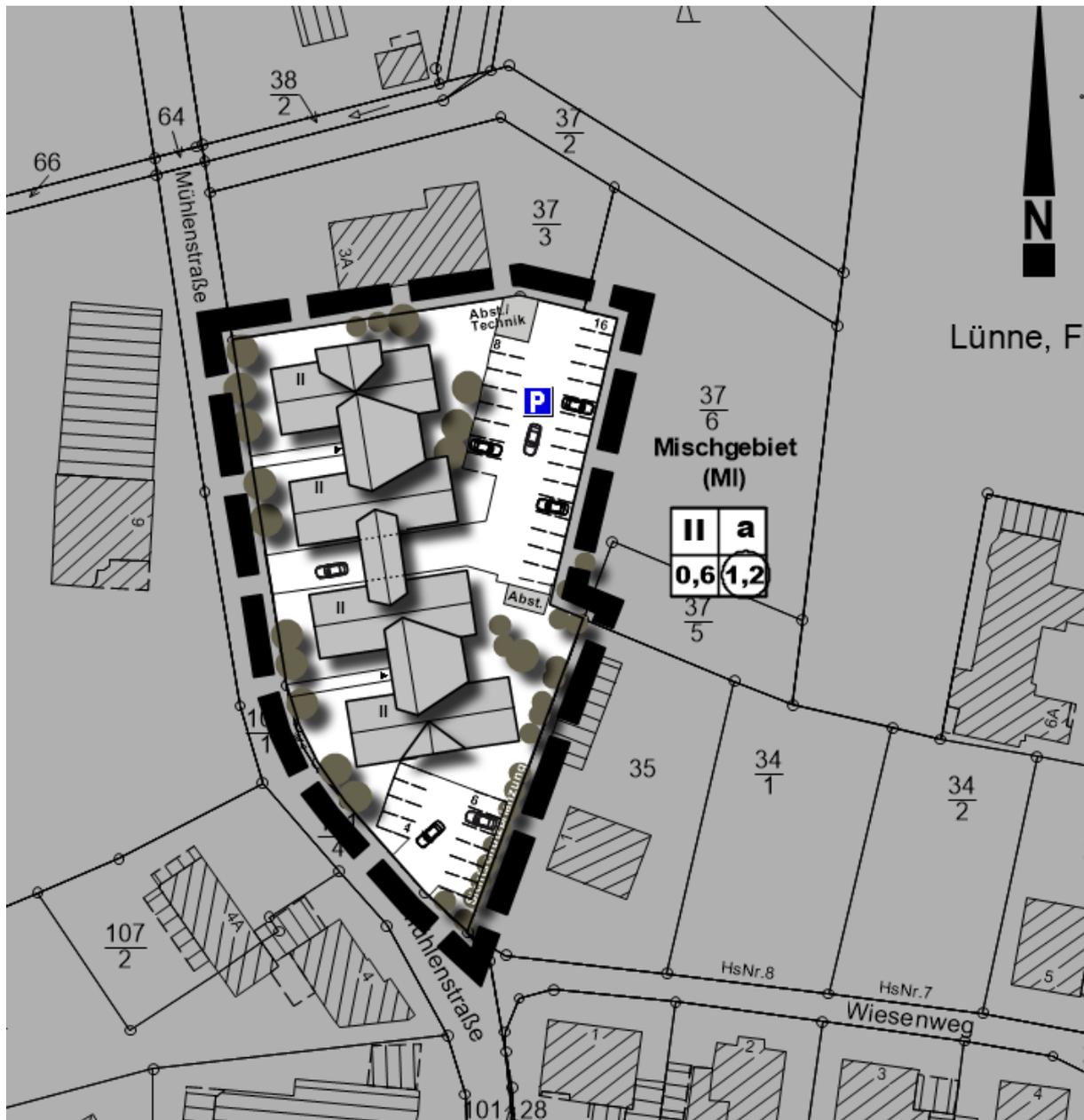


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ (ohne Maßstab)

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nds. Landesbauordnung (NBauO) sollen Regelungen getroffen werden, um eine gestalterische Integration der neuen Baukörper in das vorhandene Ortsbild des Ortskerns zu gewährleisten.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5

5.1 Art der baulichen Nutzung

→ Mischgebiet (MI)

Mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche (MI) gem. § 6 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll der entlang der Mühlenstraße vorhandene Gebietstyp, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Mischgebietsflächen in das Baugebiet übertragen werden. Diese Arrondierung erfolgt aber lediglich auf einem Grundstück nördlich der Straße Wiesenweg, um die benachbarte Mischgebietsstruktur lediglich kleinteilig (ca. 3.300 m² Grundstücksfläche) abzuschließen.

Das auf beiden Seiten der Mühlenstraße linear verlaufende Mischgebiet, das sich nördlich des Ortskerns entwickelt hat, soll die Eigenart des Mischgebietstyps im Änderungsbereich bestimmen. Entlang dieser innerörtlichen Erschließungsstraße ist eine Bebauung entstanden, in der sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzufinden sind.

Diese Gebiete sind geprägt von überwiegend I- bis II-geschossigen Baukörpern, in denen zu meist in den Erdgeschosszonen nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungsunternehmen und Versorgungseinrichtungen untergebracht sind.

Am Standort ist der Bau von seniorengerechten Mietwohnungen geplant, in denen zweifelsfrei eine "Wohnnutzung" erfolgen soll, in denen eine selbstständige, ggfs. auch gemeinschaftliche, private Haushaltsführung stattfindet. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch die Bereitstellung von Räumen für Läden und Betreuungs-, Pflege- und andere Dienstleistungseinrichtungen. Insofern ist die Errichtung eines solchen Gebäudes in einem Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Der Bau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses erscheint vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung sowie des in Lünne bestehenden unzureichenden Angebots für Seniorenwohnungen und fehlender (gesundheitlicher) Dienstleistungsangebote als sinnvoll und erforderlich. Gleichzeitig soll mit dieser Einrichtung die Lücke in diesem Bereich der Versorgungsstruktur geschlossen und der Standort einer solchen Einrichtung auf das Ortszentrum konzentriert werden.

Die Planung der Gemeinde Lünne beinhaltet somit die bauleitplanerische Sicherung von zwei Grundstücken für die städtebauliche Weiterentwicklung des nördlichen Randes der zentralen Ortslage Plantlünne.

Bei der Standortabwägung war insbesondere auch die unmittelbare Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen im Ortszentrum von Bedeutung.

Zur weiteren planerischen „Feinsteuerung“ werden im Mischgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

→ Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8: Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. (Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen)

Um die Flächenressourcen als Mischgebiet für den geplanten Nutzungszweck vorhalten zu können, wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe (insbesondere aufgrund ihres großen Flächenbedarfs) nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

Tankstellen und das damit verbundene Kfz-Aufkommen in unmittelbarer Nähe des Ortskerns ist im Zusammenhang mit den daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen als kritisch zu betrachten. Tankstellen sind daher im Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

Um auf den Flächen die geplante und für den Ortskern städtebaulich verträgliche Nutzung im Umfeld der benachbarten, sensiblen kirchlichen Einrichtungen zu ermöglichen, werden aus diesem Grunde die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

→ Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zur Wahrung der angestrebten Nutzung sind ebenfalls nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. (Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen)

Eine der städtebaulichen Ziele ist zu erreichen, dass dieser nördliche Rand des Ortskerns nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein wird. Der Ausschluss von kerntypischen Vergnügungsstätten ist daher erforderlich. Solche kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben einen größeren Einzugsbereich der über den eigentlichen Standort hinaus geht und sprechen ein größeres und allgemeines Publikum an, was eine Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens insbesondere in den Abendstunden zur Folge hat.

Eine Vermeidung solcher zusätzlicher Zielverkehre ist umso wichtiger, da das Gebiet im inneren Ortskern, im Umfeld der St.-Vitus-Kirche, keine zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen kann.

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Wettbüros, Bars mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen, Table-Dance/Swinger Club, Spielhallen etc. können die geplante städtebaulichen Zielsetzungen unterlaufen bzw. zu einem Qualitätsverlust des öffentlichen Raumes führen und sind am Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, sog. „Trading-Down-Effekte“ sind zu befürchten. Eine Ausbreitung dieser Nutzungen hätte u. U. aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft von Spielhallen eine Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen zur Folge und können somit auch die Vermietbarkeit von Ladengeschäften in ihrem Umfeld erschweren. Neben der nachteiligen Strukturveränderung würde sich die Errichtung von weiteren Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild der Mühlenstraße darstellen.

Doch nicht nur die v. g. Effekte, die eine Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild bewirken und die gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Verlust der Angebotsvielfalt und eine Nivellierung der Angebotsqualität nach sich ziehen, sind der Grund für die Einschränkung von Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen.

Auch die evtl. auftretenden ortsgestalterischen, funktionalen aber auch sozialstrukturellen Probleme (Nähe zu Einrichtungen der St.-Vitus-Kirche, Fragen des Jugendschutzes, des Sicherheitsempfindens von Passanten in den Abend- und Nachtstunden, Veränderung der Zusammensetzung oder Verdrängung der Wohnbevölkerung) können einen Grund darstellen, die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich empfindlich zu stören.

Durch diesen Ausschluss wird die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht berührt. Die übrigen Nutzungsarten nach § 6 BauNVO – mit Ausnahme der explizit ausgenommenen allgemeinzulässigen Nutzungen - sind von dieser Regelung nicht betroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über verschiedene, der jeweiligen örtlichen Situation angepasste Maßbestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die neuen baulichen Anlagen angemessen in den Ortsgrundriss eingefügt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

→ Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ergänzt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Planungsrecht und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den einzelnen (festgesetzten) Baugebieten.

Zur Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke legt die BauNVO im § 17 Orientierungswerte mit Obergrenzen für Baugebiete (außer in Wochenend- und Ferienhausgebiete) fest. Diese Obergrenzen beschränken die überbaubaren Grundflächen und sollen nicht i. S. von Orientierungsgrößen die Einzelheiten der Planung vorwegnehmen, sondern nur den Rahmen der Planung setzen

Im Falle der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4, soll dementsprechend das Maß für die überbaubaren Grundflächen den Zielsetzungen der geplanten Neubaumaßnahme individuell angepasst werden, um dem städtebaulichen Zielkonzept gerecht zu werden und um die geplanten baulichen Anlagen in das bestehende Ortsbild zu implementieren.

Für das auf die angestrebten Nutzungen abgestellte Maß der überbaubaren Grundfläche wird daher die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze der nach § 17 Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswerte für diese bauliche Nutzung. Insofern wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, wie sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Lünne im Rahmen dieses Bebauungsplanes als erforderlich gehalten wird.

Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerörtlichen, gut erschlossenen und lagegünstigen Standortes geboten.

→ Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1, 2.

Mit dieser Festlegung der erlaubten Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird somit die bauliche Dichte in den jeweiligen Teilen des Grundstückes entsprechend dem maßstabgebenden Umfeld angepasst. Auch diese Festsetzung entspricht der Obergrenze für ein Mischgebiet der nach § 17 Baunutzungsverordnung bestimmten Orientierungswerte.

→ Zahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die Geschossigkeit werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Vorschläge zur städtebaulichen Höhenentwicklung des Gebietes umgesetzt. Aus diesem Grunde wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgeschrieben, um dem in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudetypus zu entsprechen bzw. um die beabsichtigte bauliche Verdichtung zu erzielen.

Die Festsetzung ermöglicht somit die Errichtung von max. II-geschossigen Baukörpern, die in dieser ortskernnahen Lage ökonomisch sinnvoll sind und sich gleichzeitig dem Ortsbild anpassen, da Gebäude mit gleichem Höhenrahmen auch bereits in der Nachbarschaft des Baugebietes anzutreffen sind.

5.3 Bauweise/Baugrenzen

→ Bauweise

Für die Mischgebietsfläche wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die besagt, dass hier wie bei einer offenen Bauweise allseitig Grenzabstände einzuhalten sind, größeren Gebäudelängen von mehr als 50 m jedoch zulässig sind, um das geplante Gebäude realisieren zu können. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

→ Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Im Bebauungsplangebiet wird ein flächenhaft dimensioniertes Baufeld durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen und den Straßenverkehrsflächen festgelegt.

Hierdurch können angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur des Gebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenzenausweisung ermöglicht werden.

5.4 Höhenfestsetzungen

→ Gebäudehöhe (GH)

Im Baufeld entlang der Mühlenstraße wird die max. Gebäudehöhe auf max. 12,00 m festgesetzt.

Mit den im Plangebiet getroffenen Gebäudehöhenbeschränkungen als Höchstmaß wird vor allem die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, auf dem Grundstück an der Mühlenstraße die neu entstehenden Baukörperdimensionen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Somit werden die neuen Baukörper auf ein im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes verträgliches Höhenmaß beschränkt und an die bestehende und maßstabgebende Bebauung der benachbarten Ortskernbebauung angepasst.

Bei der Festlegung der Höhenentwicklung auf dem Grundstück beziehen sich die angegebenen max. Gebäudehöhen auf den höchsten Punkt des Baukörpers. Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes, an der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Aufgrund dieser Höhenbeschränkungen werden sich die neuen Baukörper problemlos in den städtebaulichen Kontext einfügen.

Die v. g. maximalen Baukörperhöhen dürfen in Ausnahmen für einzelne technisch bedingte Anlagen (Schornsteine, Abluftkamine, Silos u. a.) überschritten werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.
(Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

→ Höhe des Erdgeschossfußbodens (SH)

In Anpassung an das Erscheinungsbild der bestehenden Nachbarbebauung und um auch eine optische Einbindung der neuen Baukörper vor allem in das vorhandene Straßenbild des Ortszentrums zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im Plangebiet festgesetzt.

Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 ABS. 3 NBAUO)

→ Örtliche Bauvorschriften

Um auf der Bebauungsplanebene einen Beitrag zur ortsbildverträglichen Einbindung des Erscheinungsbildes der neuen Baukörper entlang der Mühlenstraße zu leisten, ist die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens in Form von örtlichen Bauvorschriften im Zentrum von Plantlünne unerlässlich.

Diese Vorgaben berücksichtigen in besonderem Maße die vorhandene Materialsprache und Farbgebung der umliegenden Bebauung.

Aus diesem v. g. Gründen sollen zur Erreichung dieser gestalterischen Zielsetzungen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

→ Dachausbildung

Die Hauptbaukörper der benachbarten Bebauung verfügen vorwiegend über geneigte Dächer. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Dachneigung im neuen Baugebiet zwischen 30 und 45° betragen muss. Dieses Maß entspricht den in den angrenzenden Baugebieten überwiegend vorhandenen Dachneigungen, so dass sich das neue Gebäude diesem Gestaltungsrahmen anpassen wird.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet. Mit ihren, im Vergleich zu den Wohngebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sie nicht im Straßenbild. Insofern haben Nebebaukörper auch kaum Einfluss auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden.

Aus diesem Grunde können Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch mit Flachdächern errichtet werden, da dieses Erscheinungsbild für untergeordnete Baukörper auch in der angrenzenden Ortskernbebauung vorherrscht. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1)

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Mühlenstraße. Über diese Gemeindestraße kann das Grundstück an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden.

7.2 Innere Erschließung

→ Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt unmittelbar über Zufahrten von der Mühlenstraße aus. Für die Anwohner mit Fahrzeugen ist das Grundstück direkt von der Gemeindestraße aus zugänglich, so dass der Ausbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Mischgebietsfläche nicht notwendig wird.

7.3 Ruhender Verkehr

→ Private Einstellplätze

Nach den Plänen des Entwurfskonzeptes wird nordöstlich des geplanten Gebäudes ein Parkplatz angelegt, der über eine separate Zufahrt (Durchfahrt durch das Gebäude) an die Mühlenstraße angebunden wird. Eine weitere (kleinere) Stellplatzfläche wird südlich des geplanten Baukörpers angeordnet und grenzt unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen der Mühlenstraße.

Insgesamt sollen 38 private Parkplätze entstehen, um den aus der Anzahl der Wohnungen und der Dienstleistungseinrichtungen resultierenden Stellplatzbedarf auf dem Grundstück abdecken zu können.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die vorhandenen Gebäude des Ortskern von Plantlünne sind bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Lingener Land“ angeschlossen.

Die Versorgung des Gebietes bzw. der geplanten neuen Gebäude mit Trinkwasser kann demzufolge über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der Mühlenstraße. Der Anschluss der geplanten neuen baulichen Anlagen über Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungen ist problemlos möglich.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft parallel zu den Straßenverkehrsflächen der Mühlenstraße eine Trinkwasseranlage (Trinkwassertransportleitung DN 250 aus Asbest). Zur Sicherung dieser Leitung wird im Plangebiet eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung einschl. Schutzstreifen mit der Zweckbestimmung TW (Trinkwasserleitung) eingezeichnet.

Bei Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen ist eine ausreichende frostsichere Überdeckung sowie ein Schutzstreifen von 3,00 m rechts und links von der Trinkwasserleitung einzuhalten. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Trinkwasserleitung deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des 6 m breiten Streifens liegt. Im Schutzstreifen dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Wasserrohrleitungen gefährden könnten.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen (Anpflanzungen etc.), die den Bestand der Wasserrohrleitungen gefährden, vorgenommen werden. Der Zugang für die Unterhaltung, Bautätigkeit und zum Zwecke des Betriebes ist zu gewährleisten. (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

7.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Bebauung des angrenzenden Ortskerns wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den vorhandenen Erschließungsstraßen entsorgt. Die Neubebauung kann über neue Hausanschlüsse an das SW-Kanalnetz in der Mühlenstraße angeschlossen werden.

Über ein Netz von Freigefälleleitungen in Verbindung mit einem Druckrohrleitungssystem und Pumpstationen gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Venhaus des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet.

Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

7.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand des seit vielen Jahren bereits bebauten Grundstückes der Alten Schule bereits geregelt.

Die anfallenden Oberflächenwassermengen wurden in das bestehende Regenwasserkanalsystem in der Mühlenstraße abgeleitet. Für die neue Bebauung kann die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück in dieser Form beibehalten werden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen in der angrenzenden Mühlenstraße ist ausreichend bemessen, um das auf den beiden Grundstücken anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes sind daher nicht notwendig.

7.7 Abfallentsorgung

Der im Ortszentrum von Plantlünne anfallende häusliche Abfall wird bereits über die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Lünne entsorgt. Die aufgrund der geplanten Neubebauung anfallenden Hausmüllmengen können ebenfalls durch das Müllentsorgungsunternehmen der Abfallverwertung zugeführt werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7.8 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Lünne und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke AG (RWE).

Der Ortskern ist bereits über bestehende Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen an das Versorgungsnetz der RWE angeschlossen. Die Eigentümerin der Elektrizitäts- und Gasversorgungsinfrastruktur ist die „innogy Netze Deutschland GmbH“.

Die Versorgungsleitungen sind in der Mühlenstraße ausreichend dimensioniert vorhanden, um die Endverbraucher in der geplante Neubaubebauung im Plangebiet versorgen zu können.

7.9 Brandschutz

Die öffentliche Grundversorgung gem. DVGW W 405 mit Löschwasser ist bereits in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Lünne und der zuständigen Ortsfeuerwehr Lünne im Rahmen der Bestandsbebauung des Ortskerns gesichert und kann durch eine Entnahme von Löschwasser aus Hydranten, die an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen sind, abgedeckt werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 - 96 m³/h) je nach Bauart/-ausführung vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

7.10 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder durch andere Telekommunikationsanbieter.

7.11 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind aufgrund der bisherigen Nutzungen der in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke nicht zu erwarten.

7.12 Kampfmittel

Kampfmittel sind bei den bisherigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück nicht gefunden worden.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) jedoch gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Gemeinde Lünne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. (siehe Kapitel 10 Hinweise)

7.13 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). (siehe Kapitel 10 Hinweise)

7.14 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächengrößen ermittelt:

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	3.319 m ²	100,0
2. Mischgebiet (MI)	3.319 m ²	100,0

7.15 Städtebauliche Kalkulation

Da die in die Planung einbezogene Fläche seit Jahren im Ortsgrundriss erschlossen ist, sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Für die Gemeinde Lünne entstehen somit keine Erschließungskosten.

8 UMWELTBERICHT



8.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereitenden Bauleitplan entsprechen. Die Umweltprüfung/er Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter / Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand. Bei der Eingriffsbilanzierung wird für den südlichen Planabschnitt der baurechtliche Zustand zugrunde gelegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, sie werden zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse der SAP werden bei der Bebauungsplanänderung/-erweiterung berücksichtigt.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 3.300 m², die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 6.000 m².

8.2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lünne, Samtgemeinde Spelle, beabsichtigt durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ die Umnutzung eines ehemals teils gewerblich genutzten Grundstücks zu einem Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Auf dem Grundstück sollen auch ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Das für die Bebauungsplanänderung/-erweiterung vorgesehene Areal ist im Südabschnitt bebaut und großflächig mit Pflasterflächen versiegelt, entlang der Mühlenstraße stocken einige Gehölze/Bäume.

Der Nordabschnitt wird als Zierrasen/Privatgarten genutzt, an der Süd- und Ostseite dieses Areals stocken Gehölze (Bäume u. Sträucher) mittlerer Ausprägung, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden, ebenso werden die Gehölze entlang der Mühlenstraße beseitigt, das vorhandene Gebäude wird abgebrochen.

Betroffen von der Bebauungsplanumsetzung sind Gehölze, eine Gartenfläche und versiegelte Flächen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lünne, der durch die Bebauungsplanänderung / -erweiterung gestärkt werden soll.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (zuletzt geändert Juli 2023) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis von Faunakartierungen und der Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, entsprechende Vorkehrungen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan in Form von Hinweisen getroffen. CEF-Maßnahmen werden in der Umgebung durchgeführt.

8.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

→ Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lünne und ist von bebauten Grundstücken mit anteilig Ziergärten, versiegelten Flächen, an drei Seiten umgeben. Das Grundstück liegt an der Mühlenstraße und ist von dort aus erschlossen. Die Erweiterungsfläche, nördliche Planabschnitt, wird von einem Ziergarten und anteilig einem Baumbestand geprägt, der entnommen wird. Der Baumbestand setzt sich nach Osten fort – und bleibt zum großen Teil erhalten (außerhalb des Plangebietes).

Mit dem Bauleitplanungsverfahren wird die Umnutzung von zwei Flächen im Ortskern von Lünne ermöglicht, die vorhandene Immobilie wird nicht mehr genutzt und steht leer.

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan hinsichtlich Vegetation/Biototypen / Nutzung dargestellt. (Anlage 1)

→ Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Die Gebäudehöhen sind auf 12 m beschränkt, orientiert an der vorhandenen Bebauung. Es ist eine abweichende Bebauung zulässig, so dass Gebäude länger als 50 m gebaut werden dürfen.

Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen wird festgesetzt, dass die gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage nicht im Zeitraum von 22.00 h bis 6.00 h erfolgen darf.

Zum Artenschutz werden folgende Hinweise getroffen:

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach §39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Bei Gebäudeabbruch- und –umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

→ Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der durch die Bebauungsplanaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 3.300 m², wovon ca. 900 m² bereits versiegelt sind.

Bezeichnung	Fläche
MI-Fläche	3.300 m ²
Summe	3.300 m²

Durch die Bebauungsplanänderung/-erweiterung wird eine maximale Erhöhung der Versiegelung um ca. 1.700 m² ermöglicht.

8.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

→ Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 28.07.2023, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein. Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.7.2009 (In Kraft getreten 01.03.2010), zuletzt geändert 08.12.2022, abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes, im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP zusammenfassend dargestellt. Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten. Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind möglich, wenn: Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist. Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen, sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand, es sei denn diese sind essenziell. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Durch Hinweise im Bebauungsplan ist geregelt, dass bei notwendigen Arbeiten an Bestandsgebäuden die betroffenen Bauteile auf Besatz überprüft werden und bei Befund CEF-Maßnahmen notwendig sind. Vor Gehölzrodungsarbeiten erfolgt eine Kontrolle von Bäumen hinsichtlich Baumhöhlen und deren Besatz, bei Befund sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die geplanten CEF-Maßnahmen für Brutvögel rechtzeitig vorgenommen werden und gemäß der Hinweise vorgegangen wird. Für freibrütende Brutvögel stehen Ausweichquartiere in der Umgebung zur Verfügung, die Breitflügelfledermaus ist so flexibel, dass sie neue Jagdgebiete erschließen kann, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Ausweisung von MI-Gebieten mit einer GRZ von 0,6 kann dem Postulat des Bodenschutzgesetzes nicht Folge geleistet werden, da dadurch maximal 80 % der Baufläche (Geltungsbereich) versiegelt werden kann. Bei dem Plangebiet ist eine hohe Grundstücksausnutzung gewünscht, um den Eingriff ins Schutzgut Boden zu konzentrieren und auf den Ortskern im Sinne einer Nachverdichtung zu begrenzen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich erheblich erhöhen, durch Gebäude und Nebenflächen.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 03.07.2023, und Niedersächsischem Wassergesetz NWG vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.

Im Südabschnitt des Plangebietes wird keine Veränderung erfolgen, dort wird bereits das Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeleitet. Im Nordabschnitt kann bisher das Oberflächenwasser versickern, zukünftig wird auch dort das Oberflächenwasser abgeleitet werden und somit zum großen Teil dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz, dass zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 geändert worden ist, zu berücksichtigen.

Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.

Da es sich um eine Nachverdichtung im Ortskern handelt und entsprechende Untersuchungen (Lärm) erfolgt sind, sind Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bebauung erforderlich. Die gewerbliche Nutzung der Stellplätze ist im Nachtzeitraum von 22.00 h bis 6.00 h nicht zulässig.

→ Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Planbereich und die angrenzenden Flächen als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich/vorhandene Bebauung“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung steht nicht im Widerspruch zum RROP.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Spelle ist fast der gesamte Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Nordosten befinden sich ca. 350 m² in einem Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist – dieser Bereich ist mit Gehölzen bestockt. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Bereichs ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, der Bauleitplan wird aus dem rechtskräftigen FNP abgeleitet und konkretisiert dessen Ziele.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche keine Aussagen getroffen.

Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung widerspricht somit nicht den Zielen des LRP.

➔ Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotop, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

8.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut/Schutzgegenstand, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders auch im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Schutzgüter-/Schutzgegenständebewertung werden für den Ist-Zustand (Realzustand) die Wertstufen:

„gering“, „mittel“ und „hoch“ verwendet.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:

„keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand, der im beigefügten Bestandsplan dargestellt ist. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet durch die Überbauung der Gartenfläche/Gehölzbeseitigung erheblich erhöhen.

8.5.1 Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird als Garten mit Gehölzen und als teilgewerblicher Standort aktuell genutzt und ist fast zur Hälfte bereits versiegelt.

Der Standort liegt im Ortskern von Lünne und ist nicht von der Allgemeinheit nutzbar, da es sich um Flächen im Privateigentum handelt, die nicht betreten werden können. Die vorhandene Bebauung diente bis vor einiger Zeit als gewerblicher Standort und bot so Arbeitsplätze – zwischenzeitlich ist die Firma umgezogen und der Standort wurde aufgegeben.

Aufgrund der Lage im Ortskern hat die bestockte Fläche nur eine sehr geringe Bedeutung für das Mikroklima, eine nächtliche Abkühlung ist nur unmittelbar angrenzend wahrnehmbar. Emissionen gehen von der derzeitigen Nutzung nicht aus.

Die Gartenfläche dient der Erholung der Nutzer. Aufgrund der Gartenstruktur ist diese Funktion als eingeschränkt zu bewerten.

Für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch Bebauungsplanänderung/-erweiterung wird sich die Struktur im Plangebiet wesentlich verändern, die Gartennutzung aufgegeben und ein Teil des Gehölzbestandes (soweit im Plangebiet liegend) wird beseitigt. Im Plangebiet entsteht eine neue Bebauung für Wohn- und gewerbliche Zwecke. Die neue Bebauung trägt zur Stärkung des Ortskerns bei und ist als positiver Aspekt zu bewerten. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum/Dienstleistungseinrichtungen sind keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten, dies trifft auch auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus zu.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Ausweisung von Flächen als Mischgebiet (MI), mit dem aus dieser Gebietszuweisung resultierenden Schutzanspruch vorgesehen.

Um die evtl. in das Plangebiet einwirkenden bzw. die im Plangebiet verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen beurteilen zu können, sind folgende Immissionsbelastungen zu betrachten:

➔ Lärmimmissionen (Gewerbe)

In den benachbarten Ortskernlagen sind ausschließlich Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsunternehmen, sowie Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht stören angesiedelt.

Darüber hinaus besteht ein großer Abstand des Grundstückes an der Mühlenstraße zu den in der Gemeinde Lünne an der B 70, im Ortsteil Altenlünne gelegenen Gewerbegebieten. Potenzielle Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzungen sind daher im Plangebiet nicht zu befürchten.

➔ Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die Mühlenstraße und der Wiesenweg. Bei diesen Straße handelt es sich um innerörtliche Erschließungsstraßen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen.

Aufgrund dieser, im Ortskern üblichen Anzahl der Verkehrsbewegungen, sowie durch den unwesentlichen zusätzlichen Zielverkehr in der Ortsmitte aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen auftreten werden.

Lärmemissionen von übergeordneten Straßen (z. B. durch die nördlich des Änderungsgebietes gelegene Messinger Straße – L 58, Abstand ca. 200 m und die westlich verlaufende Lingener Straße – B 70, Abstand ca. 250 m) sind für das Bebauungsplangebiet ebenfalls nicht relevant, da aufgrund des großen Abstandes zum Grundstück und durch die schallabschirmende Wirkung der zwischen dem Plangebiet und der Landes- und der Bundesstraße angeordneten Gebäude unzulässige Lärmbelastungen nicht in das Bebauungsplangebiet einwirken.

Daher sind Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Verkehrslärm, die zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen würden im Plangebiet nicht zu erwarten.

→ Lärmimmissionen (Parkplatzanlagen)

Um die in die angrenzenden Siedlungsbereiche einwirkenden Lärmbelastungen, resultierend aus dem geplanten Neubau beider einer Parkplatzanlage beurteilen zu können, wurde für den Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung und Erweiterung „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinde Lünne ein schalltechnisches Gutachten in Bezug auf die zu erwartende Lärmsituation durch den TÜV SÜD Industrie Service GmbH¹, Lingen erarbeitet.

Auf dieses Gutachten wird verwiesen und die Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

- Beurteilungsgrundlagen

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Geräuschsituation durch die geplante Stellplatzanlage (siehe Anlage 1) des vorgesehenen Wohnkomplexes ermittelt. Hierbei ist eine hauptsächliche Nutzung der Stellplatzanlage durch die Anwohner vorgesehen. Mögliche gewerbliche Teilnutzungen der Stellplätze sollen sich hierbei auf den Tageszeitraum beschränken. Somit liegt hier aufgrund der reinen Anwohnernutzungen insbesondere im Nachtzeitraum keine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage vor.

Die Beurteilungen der Stellplatzanlage sowie der Zufahrt einer Wohnanlage fällt streng genommen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm, in deren Anwendungsbereich genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen fallen (Gewerbelärm). Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV umfasst hingegen den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, was hier ebenfalls nicht Gegenstand ist.

Die Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage finden auf dem Grundstück sowie der Anbindung an die Mühlenstraße statt. Somit sollte im Sinne der Lärmvorsorge eine Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden.

Für die Beurteilung der Geräuschsituation durch die Stellplatzanlage sowie der Zu- und Abfahrt wurden die in der Abbildung 6 gekennzeichneten nächstgelegenen Immissionspunkte herangezogen.

¹ Schalltechnischer Bericht Nr. LL16601.2/02 zur den Stellplatzgeräuschen im Bereich des Plangebietes Nr. 4 – 3. Änderung „Ortskern an der Kirche“ in 48480 Lünne, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen, 19.03.2024

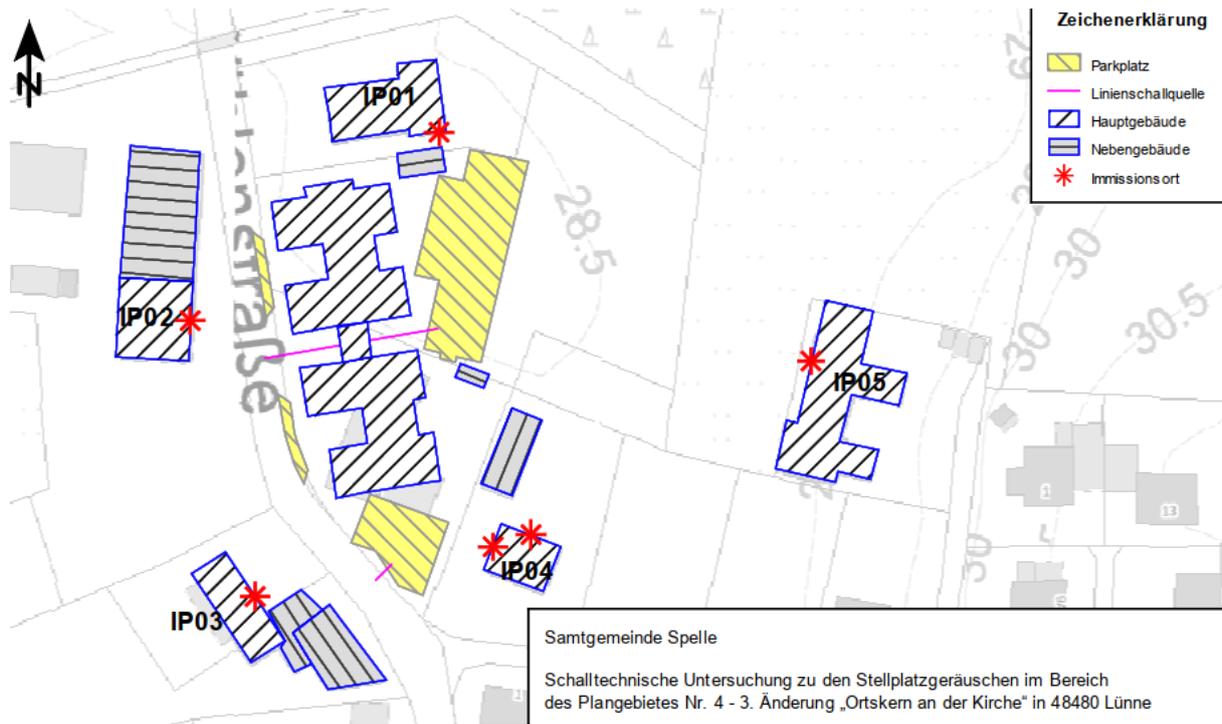


Abbildung 6: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16601.2/01, Digitalisierungsplan Immissionspunkte (ohne Maßstab)

- Berechnungsergebnisse

Die betrachteten Immissionspunkte kennzeichnen hierbei auf Basis eines Ortstermins die Fenster der nächstgelegenen schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume der angrenzenden Wohnhäuser. Die zugehörigen PKW-Bewegungen wurden hier nach TA Lärm - vergleichbar wie Gewerbelärm - bewertet. Der Schutzanspruch der umliegenden Bebauung wurde anhand der Angaben durch die Samtgemeinde Spelle berücksichtigt.

Immissionsorte, Gebietsnutzungen und Immissionsrichtwerte:

Immissionspunkte	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [1] in dB(A)	
		tags	nachts
IP01 Mühlenstraße 3A	MI	60	45
IP02 Mühlenstraße 6	MI	60	45
IP03 Mühlenstraße 4A	WA	55	40
IP04 Wiesenweg 1	WA	55	40
IP05 Wiesenweg 6	WA	55	40

Unter Zugrundelegung der beschriebenen Schallemissionen sowie dem angewandten Berechnungsverfahren wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der relevanten Fassadenpunkte ermittelt.

Beurteilungspegel durch die PKW-Stellplätze und zugehörigen Fahrwege:

Immissionspunkte	Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte IRW in dB(A)		Beurteilungspegel L_r in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IP01 Mühlenstraße 3A	MI	60	45	46	42
IP02 Mühlenstraße 6	MI	60	45	40	36
IP03 Mühlenstraße 4A	WA	55	40	42	34
IP04a Wiesenweg 1	WA	55	40	39	31
IP04b Wiesenweg 1	WA	55	40	46	38
IP05 Wiesenweg 6	WA	55	40	38	30

Wie die Berechnungsergebnisse zeigten, werden im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten und im Nachtzeitraum an den Immissionspunkten IPO2 bis IPO4a sowie IPO5 die Immissionsrichtwerte um mindestens 9 dB unterschritten. Somit leistet die Stellplatzanlage hier keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgewerbelärmsituation an den betrachteten Immissionspunkten.

An den Immissionspunkten IPO1 und IPO4b werden die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB unterschritten. Aufgrund ihrer Lage und direkten Ausrichtung zur betrachteten Stellplatzanlage ist hier auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung mit keinen unzulässigen Geräuschimmissionen zu rechnen.

Bei üblichem bestimmungsgemäßem Betrieb der Stellplatzanlage für Wohnnutzungen - gemäß den Ansätzen der Parkplatzlärmstudie - sind im Bereich der Wohnnachbarschaft der geplanten Erschließung und Stellplatzanlage des geplanten Wohnkomplexes in 48480 Lüne keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Sollte aufgrund einer eher gewerblichen Nutzung tags eine größere Frequentierung der Stellplatzanlage entstehen, so ist bei der ermittelten Unterschreitung der Richtwerte auch bei einer 8-fachen Anzahl an Stellplatzbewegungen immer noch mit einer Einhaltung der Rechtwerte zu rechnen.

Wie die Berechnungsergebnisse zur Spitzenpegelbetrachtung zeigten, werden im Tageszeitraum die maximal zulässigen Pegel für Einzelereignisse an allen Immissionspunkten deutlich (um mindestens 13 dB) unterschritten.

Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass ohne weitergehenden Lärmschutz am Immissionspunkt IPO1 bis IPO4 im Nachtzeitraum rechnerisch eine Überschreitung des maximal zulässigen Pegels für Einzelereignisse um bis zu 12 dB zu erwarten ist. Somit wären hier streng nach TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren, die eine Einhaltung der Spitzenpegelereignisse auch im Nachtzeitraum ermöglichen.

Da im Nachtzeitraum allerdings eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist und eine reine Anwohnernutzung vorliegt, ist hierbei jedoch darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Geräuschimmissionen von Stellplätzen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen (hier: 38 Stellplätze), auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Dies wird gemäß der Parkplatzlärmstudie auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 so interpretiert, dass Maximalpegel bei derartigen eigeninduzierten Nutzungen nicht zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des o. g. Urteils zu Maximalpegeln bei Anwohnerparkplätzen kann für den Fall, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen ist, eine Sonderfallbetrachtung empfohlen werden, zumal das hier betrachtete Bauvorhaben - wie erläutert – im Nachtzeitraum nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt.

In diesem Fall sind voraussichtlich die durch Einzelereignisse hervorgerufenen Beurteilungspegel des wohnbezogenen Fahrzeugverkehrs nicht im Sinne der TA Lärm zu bewerten.

Bei vergleichsweiser Betrachtung von Verkehrslärmimmissionen im Sinne der 16. BImSchV werden Spitzenpegelereignisse wie z. B. Türeenschlagen, Heckklappenschließen nicht beurteilt.

Da eine Sonderfallbetrachtung der Stellplatzanlage in Bezug auf Spitzenpegelereignisse nur bei einer ausschließlichen Anwohnernutzung in Betracht kommen kann, ist aufgrund der potenziellen Spitzenpegelüberschreitungen eine gewerbliche Nutzung der vorgesehenen Stellplatzanlage ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen nur im Tageszeitraum zulässig.

Um die Anwendung der Sonderfallbetrachtung auszulösen, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlagen im Nachtzeitraum unzulässig ist. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann. (siehe hierzu Kapitel 8.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen)

→ Temporäre Umwelteinwirkungen

Während der Bauphase werden zeitweise Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die Ausweisung als Mischgebiet sichergestellt, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Freiflächen errichtet werden.

In den in der weiteren Umgebung gelegenen gewerblich genutzten Flächen sind bauliche Anlagen, die unter die Störfallverordnung fallen, nicht zulässig, so dass von dort keine schädlichen Emissionen zu erwarten sind.

➔ Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Tierhaltung)

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung ist insbesondere der nächstgelegenen landwirtschaftliche Betrieb, mit einem Abstand von ca. 130 m nördlich des Plangebietes relevant. Neben diesem Betrieb haben noch drei weitere Landwirte (ca. 500 m süd-westlich und ca. 780 m nord-östlich) ihre Hofstandorte im Umfeld des Änderungsbereiches, wobei der größte Anteil an den Geruchsbelastungen auf den nördlichen Betrieb zurückzuführen ist. Dieser Voll-erwerbsbetrieb betreibt Rinderhaltung. Die belastigende Wirkung von Tierhaltungsgerüchen ist allerdings unterschiedlich zu bewerten. Danach wirken Rindergerüche wenig belästigend. Gerüche aus der Schweinehaltung belästigen stärker, aber weniger als die aus der Geflügelhaltung. Mastgeflügel weist das größte Belästigungspotenzial auf. Außerdem wurden die Stallanlagen im Jahr 2020 umfangreich modernisiert und somit auf den neusten technischen Stand gebracht. Darüber hinaus wird das Auftreten von Geruchsbelästigungen maßgeblich von der Windverteilung des Standortes bestimmt. In diesem Fall ist die Hauptwindrichtung aus west- bis süd-westlichen Lagen vorherrschend, so dass das Plangebiet innerhalb der Nebenwindrichtungen weit weniger durch den Eintrag von Gerüchen belastet wird. Außerdem rückt das Plangebiet nicht näher an den bestehenden Betrieb heran als die bestehende Bebauung. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Hofstelle ist zudem bereits heute durch die seit Jahren vorhandene Umgebungsbebauung eingeschränkt, die eine noch geringere Entfernung zum Betrieb als das geplante Bauvorhaben aufweist.

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auch eine persönliche Erörterung des Bauleitplanverfahrens mit dem Inhaber des nördlichen landwirtschaftlichen Betriebes, der in diesem Gespräch der Gemeinde mitgeteilt hat, dass von seiner Seite keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da die geplante Wohnbebauung nicht näher an den Hof heranrückt.

Vor dem Hintergrund, dass sich im dörflichen Ortskern die Zumutbarkeitsschwelle gegenüber der bestehenden Geruchsimmissionssituation nicht verändert hat, kann davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

➔ Fazit

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit positiv bis gering, der Eingriff ist unerheblich.

8.5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (siehe Anlage 2)

Im Bestandsplan sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

J	BHD bis 7 cm
I	BHD 7 cm – 20 cm
II	BHD 21 cm – 50 cm
III	BHD 51 cm – 80 cm
IV	BHD ab 80 cm

BHD = Brusthöhendurchmesser

Das Plangebiet wird im Süden von einer großflächigen Versiegelung (OVS), Pflasterflächen, Gebäude, dominiert. Entlang der Mühlenstraße stocken drei Sandbirken (HEB) der Altersstrukturklassen II bzw. III als ortsbildprägende Gehölze, weiter Richtung Südosten stocken Zierkirschen (HEB) der Altersstrukturklasse I. Im Nordabschnitt des Geltungsbereichs befindet sich ein Gartengrundstück mit Scherrasen (GRA) und einer Gehölzreihe (HEB) mit Sandbirke und Stieleiche der Altersstrukturklasse II als Bestandsbildner. Dieser Bestand setzt sich Richtung Osten fort, die Parzelle 37 / 6 ist vollständig mit Gehölzen der Altersstrukturklasse J bis II bestockt. Ein geringer Teil dieses Bestandes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

An das Plangebiet grenzen bebaute Grundstücke mit Ziergärten (PHZ), besondere Biotopstrukturen sind dort nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Pflanze hat der Geltungsbereich eine geringe bis eingeschränkt mittlere Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes werden alle Gehölze im Geltungsbereich beseitigt und die Scherrasenfläche überbaut. Im Plangebiet entstehen großflächige Versiegelungen durch befestigte Freiflächen und durch Gebäude.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanze ist hoch, der Eingriff ist erheblich.

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurden eine Brutvogel- und Fledermauserfassung durchgeführt. Im Bereich des Gehölzbestandes wurden die Reviere von Zaunkönig, Buchfink, Amsel, Zilpzalp, Ringeltaube, Amsel, Kohlmeise, Türkentaube festgestellt. Als Gebäudebrüter wurden Haussperling und Dohle am Bestandsgebäude erfasst.

Weitere gehölzbesiedelnde Arten wurden in dem Gehölzbestand östlich des Plangebietes erfasst.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes werden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet beseitigt. Für Freibrüter stehen in der Umgebung besiedelbare Ausweichquartiere zur Verfügung, so dass eine Umsiedlung erfolgen wird. Für Höhlenbesiedler bzw. Gebäudebesiedler erfolgen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen an geeigneten Bäumen bzw. an Gebäuden in der Umgebung.

Die außerhalb des Plangebietes vorkommenden Brutvögel stehen nach Angabe des Gutachters nicht im funktionalen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche.

Bei der Fledermauserfassung wurden Jagdgebiete von Breitflügelfledermäusen entlang der Mühlenstraße und entlang der Gehölzreihe im Nordabschnitt des Plangebietes festgestellt.

In der weiteren Umgebung gibt es weitere Jagdgebiete von Breitflügelfledermäusen und Zwergfledermäusen. Der Gutachter vermutet, dass es in der Umgebung des Plangebietes Quartiere von Breitflügelfledermäusen geben müsse.

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung werden Leitstrukturen für Breitflügel-Fledermäuse im Nordabschnitt des Plangebietes beseitigt.

Breitflügel-Fledermäuse kommen im Siedlungsbereich häufig vor, sie jagen entlang von Straßenlaternen, Gehölzrändern in Parks und Gärten und über baumbestandenen Viehweiden. Sie weisen einen hohen Flexibilitätsgrad hinsichtlich ihrer Jagdräume auf, so dass der Verlust der Gehölze als kompensierbar eingestuft werden, es handelt sich nicht um essenzielle Nahrungshabitats, gemäß der Fledermauserfassung erstrecken sich die Jagdräume auf ein größeres Gebiet im Umfeld des Plangebietes.

Tagfalter, Heuschrecken und Libellen sind im Plangebiet aufgrund fehlender bzw. fragmentarischer vorhandener Saumstrukturen nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es sind weder lückige Steinhaufen/südexponierte Böschungen, noch Laichgewässer vorhanden.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere mittel, der Eingriff ist erheblich.

8.5.3 Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als eingeschränkt zu bewerten.

Das Plangebiet ist im Südabschnitt fast vollständig versiegelt, ungenutzte Bereiche gibt es dort nicht. Im Nordabschnitt dominieren Gehölze und eine Rasenfläche den Bereich, dort ist die biologische Vielfalt größer als im Süden.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes wird fast der gesamte Geltungsbereich versiegelt, nur maximal 20 % der Fläche bleiben unversiegelt, dort werden gärtnerisch geprägte Freianlagen entstehen, dort wird die biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung sein. Lebensräume werden beseitigt, es werden nur wenige neue entstehen.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind mittel, der Eingriff ist erheblich.

8.5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß Bodenschutzgesetz besitzt das Schutzgut Boden folgende Funktionen:

- Lebensgrundlage / Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes
- Abbau- Ausgleichs- u. Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte

Weitere Nutzungsfunktionen des Schutzgutes Boden sind: Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung/Verkehr/Ver- u. Entsorgung.

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht zu erwarten, da auf dem Standort (Südabschnitt) schon vor einiger Zeit Sanierungsarbeiten erfolgt sind. Der Nordabschnitt unterlag bisher nur einer Gartennutzung, so dass dort auch nicht von Altlasten auszugehen ist. Rohstofflagerflächen und archäologische Fundstätten sind für den Planbereich nicht bekannt.

Gemäß Kartenserver LBEG liegt die mittlere Geländehöhe der Plangebietsfläche bei ca. 29.50 ü. NN der Nordabschnitt liegt bei ca. 28.80 ü.NN. Im Südabschnitt ist das Schutzgut Boden bereits durch die großflächige Versiegelung beseitigt. Im Norden liegt ein tiefer Gley vor, das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Auenablagerungen. Der Bereich gehört zur Geest.

Die Gartennutzung ist nicht als Vorbelastung einzustufen, Einträge ins Grundwasser sind nicht zu erwarten, dass Puffer- u. Speichervermögen von Gleyböden ist in die Wertstufe „mittel“ einzuordnen.

Bodenstrukturen mit besonderer Bedeutung kommen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht vor, der Standort ist anthropogen überformt.

Der anthropogen überformte Standort, der zum Teil als Garten genutzt wird, weist gemäß Bodenschutzgesetz weitere Funktionen auf. Der Boden besitzt die Funktion als Grundlage für die Erzeugung von Lebensmitteln, als Versorgung für das Schutzgut Mensch, trifft hier nicht zu. Das Schutzgut Boden hat eine Archiv- und Speicherfunktion für Ereignisse aus der Vergangenheit. Eine weitere Bodenfunktion ist die Reinhaltung des Grundwassers vor schädlichen Einträgen durch entsprechende Filter- u. Speichereigenschaften.

Vollkommen ungestörte Bodenverhältnisse sind nur im Bereich der Gehölze vorhanden, dort sind naturnahe Bodenverhältnisse ohne Beeinträchtigungen vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse besteht ein geringes Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Einträge. Der bereits versiegelte Planbereich ist als wertlos für das Schutzgut Boden einzustufen. Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Für das Schutzgut Boden hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes werden die noch nicht versiegelten Bereiche auch zum großen Teil versiegelt (bis zu maximal 80 % der Baufläche), dadurch wird dort das Schutzgut Boden mit seinen Funktionen beseitigt. In den unversiegelbaren Flächen (Freiflächen auf den Grundstücken) werden sich langfristig naturnähere Bodenstrukturen entwickeln.

Durch das Bauleitplanungsverfahren erfolgt eine Nachverdichtung, dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund u. Boden.

Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Durch Verdichtungen können langfristige Störungen des Gefüges entstehen, wenn eine unsachgemäße Bodenbearbeitung durch Baumaschinen erfolgt. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen sind keine weiteren Störungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Während der Baumaßnahmen erfolgt der Schutz des Schutzgutes Boden gemäß DIN 18.915 u. DIN 19.731, vor allem durch die DIN 19639. Entsprechende Vorgaben erfolgen auf Ebene von Baugenehmigungen bzw. sind Bestandteil Bauverträgen nach VOB/BGB. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hoch, der Eingriff ist erheblich.

8.5.5 Schutzgut Fläche

Mit der Überbauung der noch unversiegelten Gartenfläche ist eine andere Flächennutzung verbunden, es entstehen Gebäude und versiegelte Nebenflächen. Die bereits versiegelten Bereiche werden neu bebaut, dies ändert an der Nutzung nichts.

Die Plangebietsfläche steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung, sondern wird privat genutzt.

Durch die Umwandlung entsteht neuer Wohnraum bzw. ein Dienstleistungszentrum, was mehr der Allgemeinheit nützt als die bisherige Nutzung. Es erfolgt eine Nachverdichtung, dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, es erfolgt eine Siedlungserweiterung/Verdichtung innerhalb des besiedelten Bereichs.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

8.5.6 Schutzgut Wasser

Gemäß Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser, fällt das Plangebiet in einen Bereich mit einer jährlichen Grundwasserneubildungsrate von 100 mm/a bis 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers durch Einträge wird als gering eingestuft, bedingt durch die Bodenverhältnisse, tiefer Gley.

Im Süden des Plangebietes wird das Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeleitet und steht dem örtlichen Wasserkreislauf nicht zur Verfügung. Im nördlichen Planabschnitt gibt es keine Versiegelungen, dort kann das Oberflächenwasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der Gartennutzung ist nicht von Pestizid- und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser auszugehen, da auch die Bodenverhältnisse dies nur bedingt zulassen.

Für das Schutzgut Wasser hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein großer Teil des Geltungsbereichs versiegelt, das anfallende Oberflächenwasser wird in die Kanalisation abgeleitet bzw. ein Teil verdunstet über versiegelten Flächen. Das Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mittel bis hoch, der Eingriff ist erheblich.

8.5.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor.

Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist dem Stadtklimatop zuzuordnen, da es teilversiegelt ist und von versiegelten Flächen an drei Seiten umgeben ist.

Das Mikroklima im Geltungsbereich wird von den bestockten Bereichen und von den versiegelten Flächen dominiert. Die nächtliche Abkühlung über den Gehölzen und der Gartenfläche wirkt auf die versiegelten Bereiche im Plangebiet und auf die angrenzende Bebauung positiv ein. Makroklimatisch hat der Geltungsbereich keine Bedeutung, da die unversiegelten Bereiche sehr klein sind, eine Kaltluftabfuhr erfolgt, wenn überhaupt, Richtung unbebauter Flächen in der Umgebung. Die Gehölze im Plangebiet tragen zur Sauerstoffbildung, zur Feinstaub- u. CO₂-Bindung bei. Auf das Plangebiet wirken Emissionen vom KFZ-Verkehr auf der Mühlenstraße ein.

Für die Schutzgüter Klima u. Luft hat der Untersuchungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bauleitplanes können bis zu 80% des Plangebietes versiegelt werden.

Alle Gehölze werden beseitigt, der Stadtklimatop wird sich verstärken, da es im Plangebiet zukünftig nur noch fragmentarisch unversiegelte Flächen geben wird. Das Mikroklima verschlechtert sich, was auch in geringem Umfang Einfluss auf die Bebauung auf den angrenzenden Flächen hat. Die Änderung des Kleinklimas beginnt in der Bauphase und findet ihren Abschluss, wenn die Bebauung im Plangebiet in Gänze umgesetzt ist

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mittel bis hoch, der Eingriff ist erheblich.

8.5.8 Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz

Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes und durch dessen Umsetzung wird die Erweiterung von Wohnbauflächen/Errichtung eines Dienstleistungszentrums ermöglicht, davon werden keine Schadstoffemissionen ausgehen.

Durch die die neue Wohnbebauung im Plangebiet wird zukünftig der Zielverkehr zunehmen. Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick darauf, dass immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen.

Die Verwendung erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es bereits gesetzliche Vorgaben (neues Gebäudeenergiegesetz, GEG) zu energiesparenden Bauweisen und Heizungsanlagen gibt, Details werden auf Ebene der Baugenehmigungen festgelegt. Die Verwendung von nicht wärmespeichernden Baumaterialien wird nicht festgesetzt, da dies in der Eigenverantwortung der Gebäudeeigentümer bleiben soll bzw. es gibt ausreichend gesetzliche Vorgaben zum Dämmen von neuen Gebäuden.

Großflächige Versiegelungen sind Eingriffe in den Temperaturhaushalt. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Temperatur.

Relevante Wärmeemissionen durch Heizanlagen werden nicht entstehen, ebenso ist eine Produktionsart, die wärme- und strahlungsemitterend ist, aufgrund der Vorgaben nicht möglich, so dass dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Geruchliche Emissionen werden durch die geplante Nutzung nicht entstehen.

Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten, die Nachverdichtung ist indirekt ein Beitrag zum Klimaschutz, da innerhalb des besiedelten Bereichs eine Verdichtung erfolgt. Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand sind gering, der Eingriff ist unerheblich.

8.5.9 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird durch die vorhandene Bebauung, den Garten und durch die Gehölze im Plangebiet und unmittelbar angrenzend geprägt und dem vorhandenen Gebäude mit versiegelten Freiflächen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortskerns von Lünne und ist von Bebauung umgeben.

Der visuelle Wirkraum wird von Gebäuden, Straßen und teilweise Bäumen im Straßenraum und auf den Grundstücken geprägt. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen sind dem besiedelten, dörflichen Raum zuzuordnen, Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung gibt es dort nicht. Einzelne Bäume im Straßenraum und angrenzend sind ortsbildprägend.

Für das Schutzgut Landschaft hat der Vorhabensraum eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, alle Bäume im Plangebiet werden beseitigt, neue Gebäude entstehen, deren Höhe sich am Gebäudebestand orientiert. Im visuellen Wirkraum wird die Landschaftsbildveränderung nur bedingt wahrnehmbar sein, da die vorhandene Bebauung erweitert wird und ein Teil des Gehölzbestandes außerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleibt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet mittel, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

8.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente des Schutzgutes Kultur- u. sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

8.5.11 Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Schwere Unfälle und Katastrophen im Sinne der Störfallverordnung sind nicht zu erwarten. Durch die Exposition / Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdbeben bei Starkniederschlägen nicht zu erwarten. Theoretisch kann bei Starkniederschlägen das Plangebiet zeitweise überflutet werden, wenn das Oberflächenwasser nicht schnell genug in die Kanalisation abfließen kann. Dies kann im Extremfall zu Schäden an Gebäuden im Plangebiet führen.

Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Wohngebäuden / Dienstleistungszentrum sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen / Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die angrenzende Bebauung bzw. auf Wohngebäude in der Umgebung negativ auswirken könnten. Durch die Lage des Plangebietes direkt an der Mühlenstraße ist sichergestellt, dass eine Fluchtmöglichkeit besteht. Fluchtpläne und Sammelpunkte sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren.

Der Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist nicht betroffen, der Eingriff ist unerheblich.

8.5.12 Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht

Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine Anlagen ermöglicht, die als relevante Wärmequellen einzustufen sind. Es entstehen Gebäude mit Wohn- u. Dienstleistungsnutzung.

Der zusätzliche KFZ-Zielverkehr wird zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren. Da immer mehr Elektrofahrzeuge zum Einsatz kommen, ist von keiner wesentlichen Erhöhung von Abgasen aus Verbrennungsmotoren auszugehen, die schädliche Auswirkungen bedingen.

Im Plangebiet gibt es bereits eine diffuse Beleuchtung durch die Straßenbeleuchtung. Im Plangebiet wird eine zusätzliche Beleuchtung an den Gebäuden und Freiflächen erfolgen, die in der Regel zielgerichtet eingesetzt wird, so dass eine Anstrahlung von Gehölzen auf dem Nachbargrundstück nicht zu erwarten ist. Durch eine zusätzliche Beleuchtung kann sich eventuell das Nahrungsangebot für Breitflügelfledermäuse sogar erhöhen, da diese im besiedelten Bereich jagen.

Schadstoffemissionen und Lärmemissionen werden aufgrund der geplanten Nutzungen nicht entstehen. Emissionen von Heizungsanlagen müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, so dass eine Freisetzung von u. a. CO₂ auf das Minimum beschränkt bleibt. Im neuen GEG sind entsprechende Vorschriften getroffen. Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird in die Kanalisation abgeleitet

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

8.5.13 Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da der sparsame Umgang mit Energie schon aus wirtschaftlichen Interessen erfolgt und im neuen GEG detaillierte Vorgaben zu Heizsystemen und Gebäudedämmungen getroffen sind. Die Verwendung von Solarmodulen erfolgt schon aus Eigeninteresse.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

8.5.14 Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen

Durch die Bebauungsplanänderung / Erweiterung und deren Umsetzung erfolgt die Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Klima / Luft u. Biodiversität. Zum Teil werden Ressourcen beseitigt. Durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in die Ressourcen gemindert und kompensiert. Mit der Umsetzung erfolgt ein Eingriff in die natürlichen Ressourcen, da Lebensräume beseitigt und Flächen versiegelt werden.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist erheblich.

8.5.15 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von einem bebauten Grundstück mit hohem Versiegelungsgrad, einem Gartengrundstück und von Gehölzen geprägt. Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung sind im bzw. außerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der Tierartenerfassung wurden im Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse festgestellt, die Brutvögel mit Fortpflanzungs- u. Ruhestätten, Fledermausquartiere gibt es nicht. Das Schutzgut Boden ist teilweise beseitigt, Bodenstrukturen mit besonderen Standorteigenschaften gibt es nicht.

Der Planbereich gehört zum Siedlungsraum, Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung gibt es nicht. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist das Beeinträchtigungsrisiko für das Grundwasser gering, ein Teil des Oberflächenwassers wird abgeleitet. Vom Plangebiet gehen keine relevanten Emissionen auf angrenzende Bereiche aus. Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es nicht, es handelt sich um eine Nachverdichtung im besiedelten Raum, um den Ortskern zu stärken.

8.5.16 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

Die Belange nach § 1 (6) 7. a) bis i) BauGB werden gemäß Anlage 1 des BauGB 2. b) nach den Punkten aa) bis hh) überprüft. Die erheblichen Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nach der Anlage 1 des BauGB sind die Punkte aa) bis hh) bei der Prüfung relevant, diese sind Bestandteil der folgenden Tabelle. Details sind in den vorherigen Textpassagen, Schutzgüter-/Schutzgegenstandsbetrachtungen, dargestellt. – Die Gliederung orientiert sich an einem VHW-Seminar von 11/2019.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumbeseitigung	*			*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von Garten, Gehölzen zu Bebauung, Fläche bleibt der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktion	*		*	
Wasser a) + bb)	Verringerung Versickerungsrate, Oberflächenwasserabfuhr	*			*

Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Verringert sich	*			*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Neuer Wohn- u. Dienstleistungsstandort		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation, belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Auf Ebene der Baugenehmigung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Auf Ebene der Baugenehmigung		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*

Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Vorh. Gebäude werden vor dem Abbruch artenschutzrechtlich geprüft		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

8.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

8.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung / Erweiterung sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die Schutzgüter/Schutzgegenstände Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima u. Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt und Ressourcen werden negativ verändert. Die Schutzgut Mensch, wird nicht negativ verändert. Das Schutzgut und Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines neuen Bauteppichs für Wohnen und ein Dienstleistungszentrum. Es entstehen neue Versiegelungen, Lebensräume werden beseitigt, das Kleinklima und das Landschaftsbild werden verändert. Das Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen, das Landschaftsbild wird verändert.

Der Umweltzustand wird sich durch die Umsetzung erheblich verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen erheblich zunimmt und das Landschaftsbild sich erheblich durch neue Gebäude verändert.

Durch die notwendig werdende Kompensation auf einer externen Fläche werden dort die Schutzgüter aufgewertet, so dass der Eingriff vollständig kompensiert wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis mittel, bei den Schutzgütern/Schutzgegenständen Tier u. Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft, Klima u. Luft, Ressourcen und Biodiversität wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den Schutzgütern Mensch, Fläche und Kultur- u. sonstige Sachgüter sind die Auswirkungen unerheblich.

8.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauungsplanänderung nicht erfolgen würde, würden die vorhandenen Gehölze wahrscheinlich erhalten bleiben, das Gartengrundstück weiter genutzt werden und das Gebäude ohne Nutzung erhalten bleiben.

8.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, geringwertige versiegelte Fläche überbaut.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgung) genutzt werden.
- Es erfolgt eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich, der Ortskern wird gestärkt.

8.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanänderung/-erweiterung abgeleitet werden.

Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.
- Erhalt von Bäumen, soweit dies möglich ist.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Städtetagsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt.

Mensch / Emissionen / Gesundheit / Unfälle / Katastrophen

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen ist die Entwicklung des geplanten Mischgebietes (MI) möglich, wenn Maßnahmen zur Lärmvorsorge festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und auf Empfehlung des schalltechnischen Gutachters wird zur Begrenzung des Parkplatzlärms folgende Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

„Eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlagen im Plangebiet ist aufgrund der potenziellen Spitzenwertüberschreitungen im Nachtzeitraum (von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.“

(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Risiken für Unfälle/Katastrophen/Gesundheit entstehen nicht.

Tiere u. Pflanzen / Biologische Vielfalt

In den nicht überbaubaren Bereichen des Plangebietes werden gärtnerisch geprägte Freiflächen mit anteilig Gehölzen entwickelt.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird extern kompensiert, siehe Kapitel 8.7.

Boden / Fläche

Ca. 20 % der Der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden, dort verbleiben ungestörte Bodenareale. Die Fläche steht weiterhin nicht der Allgemeinheit zur Verfügung. Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche wird extern kompensiert, siehe Kapitel 8.7.

Wasser / Abwasser

Durch die vorgesehene Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück reduziert sich dort die Regenwasserversickerungsrate erheblich. Das Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Wasser wird extern kompensiert, siehe Kapitel 8.7.

Klima / Luft / Emissionen / Luftqualität / Energie

Über den nicht versiegelbaren Bereichen auf dem Grundstück wird weiterhin eingeschränkt Kaltluft produziert. Die Luftqualität wird verändert

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft wird extern kompensiert, siehe Kapitel 8.7.

Landschaft

Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird extern kompensiert. (siehe Kapitel 8.7)

Kultur- u. sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

8.6.5 **Stellungnahme zum Artenschutz**

Im Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 08.12.2022, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt.

Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang – I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten.
- Das Tötungsverbot.
- Das Störungsverbot.

Nach §44 (5) BNatSchG gilt Folgendes: Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach §44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach §54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar sind. Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopeausstattung können im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse vorkommen. Darüber hinaus wird das Potential für Reptilien, Amphibien, Tagfalter/Heuschrecken abgeschätzt.

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Basis einer Brutvogel- u. Fledermauserfassung, kombiniert mit der Biotoptypenkartierung.

Im Jahr 2022 erfolgte die Brutvogel- u. Fledermauserfassung durch den Diplombiologen Klaus-Dieter Moormann. Die Erfassung erstreckte sich über den Geltungsbereich hinaus.

➔ Pflanzen

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanänderung/-erweiterung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

➔ Brutvögel:

An dem Bestandsgebäude wurden Haussperlinge und Dohle mit Fortpflanzungs- u. Ruhestätten festgestellt. Da das Gebäude abgebrochen werden soll, werden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten dieser Arten beseitigt.

Da der Zeitpunkt des Gebäudeabbruchs nicht festgelegt ist, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor dem Abbruch eine Kontrolle auf Gebäudebrüter (und auch auf Fledermäuse) zu erfolgen hat. Sollten welche festgestellt werden, ist der Abbruch bis zum Abschluss des Brutgeschäftes aufgeschoben werden. Als CEF-Maßnahmen sind das Anbringen eines Sperlingskoloniekastens und eines Hohлтаubennistkastens (für die Dohle) an einem Gebäude in der Umgebung vorgesehen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Mit der Rodung der Gehölze ist der Verlust der Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Zaunkönig, Buchfink, Zilpzalp, Rotkehlchen, Amsel, Blaumeise, Türkentaube und Ringeltaube verbunden. Bei diesen Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten, die im Umkreis von einem Kilometer vergleichbare Habitatsstrukturen besiedeln können, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für Kohlmeise und Blaumeise werden jeweils Höhlenbrüternistkästen an Bäumen in der Umgebung angebracht, als CEF-Maßnahme.

Weitere im Umfeld erfasste Brutvogelarten (Freibrüter, Gebäudebesiedler, Höhlenbrüter) stehen nach Angabe des Gutachters nicht im funktionalen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche, ihre essenziellen Nahrungshabitate befinden sich dort nicht. Auswirkungen auf diese Arten erfolgen nicht.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln bei den Bestandsgebäuden und bei den Gehölzen beseitigt.

Da in unmittelbarer Nähe Ausweichhabitate vorhanden sind bzw. CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, bleibt die ökologische Funktion für die betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Tötungsverbot:

Die Rodungsarbeiten von Gehölzen erfolgen außerhalb der Schonzeit, so dass Brutvögel nicht getötet werden. Vor dem Gebäudeabbruch erfolgt eine Kontrolle auf brütende Vögel, bei Befund werden die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufgeschoben, dies ist durch einen Hinweis geregelt.

Störungsverbot:

Erhebliche Störungen von Brutvögeln erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht, da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen und vorhandene Gehölzbestände in der Benachbarung nicht zusätzlich angestrahlt werden.

Fazit:

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird und die CEF-Maßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden.

➔ Fledermäuse:

Bei der Fledermauserfassung wurden Jagdgebiete von Breitflügelfledermäuse (typische Fledermausart des besiedelten Bereichs) entlang der Mühlenstraße und entlang der Baumreihen auf dem nördlichen Grundstücksbereich erfasst. Die Leitlinien im Norden werden beseitigt und damit auch die Jagdbereiche der Breitflügelfledermaus dort.

Da Breitflügelfledermäuse auch in einem weiteren Umkreis jagen und einen hohen Flexibilitätsgrad aufweisen, werden die zu beseitigenden Leitstrukturen nicht als essenzielle Nahrungshabitate eingestuft. Breitflügelfledermäuse können sich neue Jagdhabitate in der Umgebung erschließen. Durch die neue, punktuelle Beleuchtung im Plangebiet, kann sich das Nahrungsangebot im Planbereich wieder etwas erhöhen.

Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Um allen Eventualitäten vorzubeugen, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor dem Gebäudeabbruch eine Kontrolle auf überwinterte Fledermäuse bzw. auf Wochenstuben zu erfolgen hat. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Ende der Winterruhe aufzuschieben bzw. den Abschluss der Jungenaufzucht abzuwarten. In Abstimmung mit der Fachbehörde sind dann CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen erforderlich, die an einem Gebäude in der Umgebung anzubringen sind. Zu rodende Bäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm auf Baumhöhlen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben und an geeigneten Bäumen in der Umgebung Fledermauskästen als CEF-Maßnahme anzubringen.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten:

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt, die Jagdgebiete sind als nicht essenziell eingestuft. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beseitigt.

Tötungsverbot:

Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd nicht getötet. Bei Gebäudeabbrucharbeiten erfolgt eine Kontrolle auf Fledermäuse, bei Befund werden die Arbeiten bis zum Ende der Winterruhe bzw. bis zum Abschluss der Jungenaufzucht ausgesetzt und CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen durchgeführt, gemäß Hinweis im Bebauungsplan.

Störungsverbot:

Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Fledermäuse bei der Jagd in der Umgebung nicht gestört. Vorhandene Gehölzbestände in der Benachbarung werden nicht zusätzlich anstrahlt

Fazit:

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird.

➔ Amphibien:

Amphibien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da Still- u. Fließgewässer nicht vorhanden sind. Wanderungsbewegungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer in der Umgebung nicht vorhanden sind.

➔ Reptilien:

Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder lückige Steinhäufen noch südexpionierte vegetationsfreie Böschungen vorhanden sind.

➔ Heuschrecken:

Die in Niedersachsen vorkommenden Heuschrecken/Springschrecken sind nicht im FFH-Anhang IV verzeichnet.

➔ Schmetterlinge:

Schmetterlinge des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor.

➔ Käfer:

Käfer des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor. Juchtenkäfer kommen nur im Bentheimer Wald vor. Das Vorkommen von Hirschkäfern kann ausgeschlossen werden, da weder Totholzstubben noch das entsprechende Umfeld (Randbereich von Laubwäldern) vorhanden sind.

→ Gesamtfazit:

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und die CEF-Maßnahmen, die im Folgenden aufgeführt sind, vorgenommen werden.

CEF-Maßnahmen, Durchführung vor dem Eingriff:

- Ein Sperlingskoloniekasten an einem Gebäude in der Umgebung anbringen
- Ein Hohltaubennistkasten (für die Dohle) an einem Gebäude in der Umgebung anbringen.
- Zwei Höhlenbrüternistkästen an Bäumen in der Umgebung anbringen, für Kohl- u. Blaumeise.

8.7 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt die Überbauung von Gehölzen und einer Gartenfläche, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung und die Beseitigung von Lebensräumen. Hieraus resultiert ein Eingriff.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß des „Städtetagsmodells“ auf Basis des Bebauungsplan-Konzepts, des Bestandsplanes und der städtebaulichen Werte.

Bei der Bestandsbilanzierung wird das bereits bebaute Grundstück gemäß des baurechtlichen Zustands bewertet, die nach Norden angrenzende Fläche wird gemäß des Realzustandes bewertet.

Bestand – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
WA-Fläche GRZ 0,4, i. M. 0,6 Versiegelung	900	0	0
WA-Fläche Freianlagen	600	1	600
Scherrasen GRA	1.234	1	1.234
Baumbestand I – II HEB	585	3	1.755
Summen	<u>3.319</u>		<u>3.589</u>

Planung – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
MI-Fläche GRZ 0,6 i. M. 0,8 Versiegelung	2.655	0	0
MI-Fläche Freianlagen	664	1	664
Summen	<u>3.319</u>		<u>664</u>

Kompensationsbedarf:

	Bestand	3.589 WE
./.	Planung	664 WE
	Defizit	2.925 WE

Es sind 2.925 WE nach Städtetagsmodell zu kompensieren.

Die Kompensation erfolgt auf einer Fläche in Lünne.

Aufforstungsfläche westlich der B 70, Lünne (Gemarkung Lünne Flur 12, Flurstück 30, Größe: 10.320 m²), Kurze Heide. (siehe Anlage 3)

Auf der Fläche stehen noch 4.319 m² (= 8.942 WE) zur Verfügung, Aufwertungsfaktor 2 WE/m² nach Städtetagsmodell.

Die private Ackerfläche wurde aufgeforstet und mit dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzung als Kompensationsfläche vereinbart. Zugunsten der Gemeinde Lünne wurde eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Auf der Fläche stehen nach Abzug des o. a. Kompensationsdefizites noch 6.017 WE (8.942 WE – 2.925 WE) zur weitere Kompensationszwecke zur Verfügung.

Der Eingriff wird vollständig auf der Fläche durch die Aufforstung kompensiert.

8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Alternativen ist ein wichtiger Bestandteil zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Alternativenprüfungen erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden für die Gemeinde Flächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bzw. Flächennutzungsplanänderungen werden Alternativenprüfungen vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Eine Alternativenprüfung war nicht erforderlich, weil im Flächennutzungsplan die Plangebietsfläche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung konkretisiert die Ziele des FNP.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen, entsprechende Hinweise sind aufgenommen worden.

8.9 Zusätzliche Angaben

8.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Städte-tagsmodells“ durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Basis von Faunakartierungen und der Biotoptypenkartierung.

Schallemissionen

Grundlagen der Umweltprüfung sind ein schalltechnischer Bericht.

8.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt.

Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden werden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde auf Ebene der Bebauungsplanänderung/-erweiterung durchgeführt.

8.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt sind, obliegt der Gemeinde Lünne bzw. der Samtgemeinde Spelle. Die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken. Die Ersatzmaßnahme erfolgt auf einer Fläche in Lünne eines privaten Eigentümers. Im Grundbuch wurde zugunsten der Gemeinde Lünne eine dauerhafte Nutzung als Ersatzfläche eingetragen, Dienstbarkeit.

8.9.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lünne, Samtgemeinde Spelle, beabsichtigt durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ die Umnutzung eines ehemals teils gewerblich genutzten Grundstücks zu einem Dienstleistungszentrum mit Wohnungen zu ermöglichen. Auf dem Grundstück sollen auch ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Das für die Bebauungsplanänderung/-erweiterung vorgesehene Areal ist im Südabschnitt bebaut und großflächig mit Pflasterflächen versiegelt, entlang der Mühlenstraße stocken einige Gehölze.

Der Nordabschnitt wird als Zierrasen / Privatgarten genutzt, an der Süd- und Ostseite dieses Areals stocken Gehölze (Bäume u. Sträucher) mittlerer Ausprägung, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden, ebenso werden die Gehölze entlang der Mühlenstraße beseitigt, das vorhandene Gebäude wird abgebrochen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.300m², die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 6.000m².

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lünne und ist von bebauten Grundstücken mit anteilig Ziergärten, versiegelten Flächen, an drei Seiten umgeben. Das Grundstück liegt an der Mühlenstraße und ist von dort aus erschlossen. Die Erweiterungsfläche, nördliche Planabschnitt, wird von einem Ziergarten und anteilig einem Baumbestand geprägt, der entnommen wird. Der Baumbestand setzt sich nach Osten fort – und bleibt zum großen Teil erhalten (außerhalb des Plangebietes).

Mit dem Bauleitplanungsverfahren wird die Umnutzung von zwei Flächen im Ortskern von Lünne ermöglicht, die vorhandene Immobilie wird nicht mehr genutzt und steht leer. Es erfolgt eine Nachverdichtung, unter Einbeziehung einer bereits bebauten Fläche.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Die Gebäudehöhen sind auf 12 m beschränkt, orientiert an der vorhandenen Bebauung.

Es ist eine abweichende Bebauung zulässig, so dass Gebäude länger als 50 m gebaut werden dürfen. Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen wird festgesetzt, dass die gewerbliche Nutzung der Stellplatzanlage nicht im Zeitraum von 22.00h bis 6.00h erfolgen darf.

Zum Artenschutz werden folgende Hinweise getroffen:

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach §39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen.

Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung/-erweiterung werden alle Gehölze im Plangebiet beseitigt und das Bestandsgebäude abgebrochen. Von den Baumaßnahmen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln betroffen.

Da in der Umgebung Ausweichquartiere besiedelbar sind und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand. Mit der Umsetzung der Baumaßnahme werden Fledermausleitlinien/Jagdgebiet der Breitflügel-Fledermaus ebenso beseitigt. Da Breitflügel-Fledermäuse einen hohen Flexibilitätsgrad besitzen, entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht erfasst.

Der Eingriff in die Schutzgüter erfolgt durch Versiegelung, Beseitigung von Lebensräumen und durch die Landschaftsbildveränderung. Es entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.925 Werteinheiten nach Städtetagsmodell, die auf einer Fläche in Lünne durch eine bereits erfolgte Aufforstung kompensiert werden, die Nutzung als Ersatzfläche ist im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Lünne eingetragen.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Auswirkungen dargestellt.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belaug nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüf-katalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Lebensraumbeseitigung	*			*

Fläche a) + bb)	Umwandlung von Garten, Gehölzen zu Bebauung, Fläche bleibt der Allgemeinheit entzogen, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Versiegelung / Beseitigung Bodenfunktion	*		*	
Wasser a) + bb)	Verringerung Versickerungsrate, Oberflächenwasserabfuhr	*			*
Klima / Luft a)	Kleinklimaveränderung	*		*	
Wirkungsgefüge a)	Negative Veränderung	*		*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Wird verringert	*			*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Neuer Wohn- u. Dienstleistungsstandort		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation, belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Auf Ebene der Baugenehmigung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Auf Ebene der Baugenehmigung		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	

Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nut- zungsvorgaben		*		*
Emissionen/Ab- fälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, gere- gelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vor- haben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Ab- riss aa)	Vorh. Gebäude wer- den vor dem Ab- bruch artenschutz- rechtlich geprüft		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung aner- kannte Regeln der Technik		*		*

8.10 Referenzliste der Quellen

- Bauer, Bezzel, Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnah-
men in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Richarz: Fledermäuse
- Schalltechnischer Bericht
- Skript VHW-Seminar 11/2019: Der Umweltbericht in der Bauleitplanung nach BauGB No-
vellierung
- Kartenserver LBEG und NLWKN

9 PLANUNTERLAGE

9

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) im Maßstab M. 1: 1.000 ange-
fertigt.

Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Lünne, Gemarkung Lünne, Flur 7. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4- 165/2021 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.08.2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

10 HINWEISE

10

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ enthält folgende Hinweise:

1. **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

(§ 14 Abs. 1 NDSchG)

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

2. **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Lünne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. **Baumfällarbeiten**

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen.

Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

4. Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten

Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/ Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

5. Ausschluss von Entschädigungsansprüchen – Verkehrslärm

Von der Landesstraße 58 und der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Versorgungseinrichtungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinden Lünne und Beesten, festgesetzt durch Satzungsbeschluss der Gemeinde Lünne vom 04.01.1966 und der Gemeinde Beesten vom 12.02.1966, außer Kraft.

7. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, im Fachbereich Bauen, Planung und Umwelt, Hauptstraße 43, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

11 VERFAHRENSABLAUF

11

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vom 14.06.2023 bis 30.06.2023 im Gemeindebüro der Gemeinde Lünne unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine private Stellungnahme vorgebracht.

Frau Emma Kreimeyer

Mühlenstraße 1

48480 Lünne

(vertreten durch FSW Rechtsanwälte Stein & Partner PartG mbH, Lingen)

Inhalt der Stellungnahme

Ihnen ist bekannt, dass wir bisher die Eheleute Emma und Heinrich Kreimeyer, Mühlenstraße 1, 48480 Lünne vertreten haben. Bedauerlicherweise ist Herr Heinrich Kreimeyer am 20.02.2023 verstorben. Er ist von seiner Ehefrau Emma Kreimeyer beerbt worden. Auf Wunsch werden wir einen Erbschein übermitteln.

Zu der von Ihnen nunmehr beabsichtigten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ nehmen wir für die Mandantin Stellung wie folgt:

1.

Frau Kreimeyer ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Mühlenstraße 1, Lünne. Ihr Grundstück ist unmittelbar benachbart zum hier in Rede stehenden „Änderungsbereich“.

Nach der Konzeption des Planungsamtes zur Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr das östlich vom Grundstück der Mandantin gelegene Grundstück des Investors als Mischgebiet ausgewiesen werden, und zwar unter Einbeziehung einer bisher im Außenbereich gelegenen Fläche.

Insoweit scheiterte die von Ihnen vorgestellte Plankonzeption bereits daran, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Sie verletzt daher § 8 Abs. 2 BauGB. Das „Entwicklungsgebot“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB bedeutet, dass im Zuge der Bebauungsplanung die Darstellung des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit verdeutlicht wird.

In Bezug auf die Nutzungsart bedeutet dies, dass eine Übereinstimmung zwischen der Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gegeben sein muss. Auf diese Weise soll eine planerische Gesamtkonzeption gewährleistet werden.

Dies gilt nicht nur für die teilweise Überplanung der Außenbereichsfläche, vielmehr für die gesamte Fläche des Investors. Die Änderung der gültigen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ in die Festsetzung eines MI-Gebietes kann nicht mehr als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans angesehen werden.

2.

Ohnehin erweist sich die Ausweisung des Grundstücks des Investors als Mischgebiet als reinen „Etikettenschwindel“, weil ausweislich des zugrundeliegenden Entwicklungskonzepts insgesamt vier gabelständige Baukörper geplant sind, die durch rechtwinkelig angeordnete Verbindungskörper miteinander verbunden sind. In zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss sollen 24 Wohneinheiten und 36 zugehörige Park-/Einstellplätze errichtet werden.

Setzt ein Plangeber ein MI-Gebiet fest, müsste er das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch wollen und/oder zumindest als sicher voraussehen, dass sich eine solche Mischung auch einstellt. Hierfür ist indes allerdings nichts ersichtlich.

Eine

derartige Durchmischung wird vom Investor nicht angestrebt. Sie wäre im Übrigen wegen der vorhandenen Bebauung auch faktisch nicht erreichbar.

Die Festsetzung eines MI-Gebietes erweist sich damit als sog. „Etikettenschwindel“ und wäre städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Offenkundig wird, dass hier bewusst eine vom eigentlichen planerischen Willen der Gemeinde abweichende Festsetzung getroffen wird, ausschließlich mit dem Ziel, dadurch Folgeprobleme zu vermeiden. Es ist der planenden Gemeinde allerdings untersagt, in eine MI-Ausweisung „zu flüchten“, um die Schutzwürdigkeit einer vorhandenen Wohnbebauung gegenüber emissions-trächtigen Gegebenheiten im Plangebiet und/oder seiner Nachbarschaft herabzustufen. Das ist ständige Rechtsprechung, vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.05.2013 - 8 S 313/11.

Es ist offenkundig, dass das vom Investor geplante Vorhaben nur Wohnzwecken dienen soll. Die „Kurzbeschreibung“ des Vorhabens nennt zwar auch „Läden und Dienstleistung“. Dies wird allerdings in keinsten Weise spezifiziert. Warum eine MI-Ausweisung erfolgen soll, die ja gerade dadurch geprägt ist, dass eine gewerbliche Nutzung möglich sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Allein aufgrund der Größe des beabsichtigten MI-Gebietes ist eine - ersichtlich vorgeschobene - gewerbliche Nutzung schlicht „kein Platz“.

Im Hinblick auf die „Lärmproblematik“ folgendes:

Der Investor beabsichtigt die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten, also insgesamt 24 Wohneinheiten. Für die nach § 47 Abs. 1 NBauO erforderliche Anzahl der notwendigen Einstellplätze sind die „Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ zugrunde zu legen.

Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen als Anhalt, um die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall festzulegen. Realistisch dürften je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze, also insgesamt 36 Einstellplätze erforderlich sein. Die Lage dieser 36 Einstellplätze ergibt sich aus dem vorgelegten Entwicklungskonzept. Die Einstellplätze liegen überwiegend in „unmittelbarer Nachbarschaft“ zum Außenwohnbereich des Grundstücks unserer Mandantin.

Gegen die Plankonzeption sprechen allerdings nicht nur die Belange unserer Mandantin, sondern auch die privaten Interessen zahlreicher weiterer Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Entgegen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ befinden sich in dem hier interessierenden Bereich praktisch ausschließlich Wohngebäude. Es handelt sich um ein ruhiges, bisher völlig störungsfreies „gehobenes“ Wohngebiet; faktisch also um ein reines Wohngebiet. Inmitten dieses Gebietes soll nunmehr ein MI-Gebiet mit allen sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten des § 6 BauNVO mit einer Parkierungsfläche von mindestens 36 Stellplätzen festgesetzt werden. Sowohl die Masse des in Rede stehenden Bauvorhabens des Investors als auch die Unruhe, die durch die Nutzung - insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr - in das bisher ruhige Wohngebiet hineingetragen wird, sind den betroffenen Grundstückseigentümern nicht zumutbar.

Wir fordern Sie daher auf, diese Planungskonzeption aufzugeben.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird wie folgt zur Kenntnis genommen:

Zu 1)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst, wie auch bereits der Bezeichnung des Planes zu entnehmen ist, den nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1966, sowie eine hieran angrenzende Freifläche (= Erweiterungsfläche). Insofern liegt nur der nördliche Teil des Geltungsbereiches außerhalb eines Gebietes gem. § 30 BauGB.

Dieser Teil ist jedoch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (gem. § 34 BauGB) der Dorfmitte zuzuordnen, der nördlich und südlich des Plangebietes, parallel zur Mühlenstraße in Form einer straßenbegleitende Bebauung angrenzt, die hier historisch gewachsen ist. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches stellt somit eine Baulücke im Siedlungsgrundriss an der Mühlenstraße dar.

Diese städtebauliche Einordnung spiegelt sich auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle wider.

Entlang der Ostseite der Mühlenstraße ist auf einer Breite von ca. 40 m eine gemischte Baufläche (M) von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Änderungsgebietes bis zur Messinger Straße (L 58) dargestellt. Demzufolge decken sich die gewählte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet der Bebauungsplanänderung als Mischgebietsausweisung (MI), mit denen des vorbereitenden Bauleitplanes der Samtgemeinde Spelle. Der verbindliche Bauleitplan konkretisiert und berücksichtigt somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, wie sie der Flächennutzungsplan vorgibt und folgt deshalb dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs 2 BauGB.

Lediglich im Nordosten ragt das Plangebiet in geringem Umfang um ca. 350 m² (= ca. 10 % der Gesamtfläche) in eine im F-Plan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft. Aufgrund der geringen Größe im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich (ca. 3.300 m²) handelt es sich allerdings nur um eine geringfügige Abweichung.

Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet jedoch nicht, dass ein Bebauungsplan flächengleich 1:1 aus dem Flächennutzungsplan übernommen werden muss, sondern die im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegte Grundkonzeption lässt auch gewisse Abweichungen zu. Zwar wird in diesem Fall ein kleiner Teil der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche in das Mischgebiet (MI) einbezogen, die Grundaussagen der Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle im Ortskern gemischte Bauflächen zu entwickeln bleibt jedoch unberührt; die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt und die Allokationsfunktion des FNP wird beachtet.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 stellt insofern eine schlüssige Fortentwicklung und Konkretisierung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes dar und ist demzufolge mit geringfügigen Abweichungen, die sich aus der konkreten Planungsstufe und der parzellenscharfen Bodennutzung rechtfertigen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Beurteilung wird auch vom Landkreis Emsland als Kommunalaufsichtsbehörde so gesehen. Die im Behördenbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligte Regionalplanungsbehörde hat die Abgrenzung der B-Planänderung nicht beanstandet.

Gleichzeitig passt sich die Art der baulichen Nutzung der B-Planänderung den Vorgaben der Zielsetzung des vorbereitenden Bauleitplanes an. Zwar setzt der ursprüngliche Bebauungsplan die Ausweisung eines WA-Gebietes fest, der FNP der Samtgemeinde Spelle hat aber bereits seit dem Jahr 1979 eine gegenüber der städtebaulichen Grundkonzeption des B-Planes aus dem Jahr 1966 geänderte städtebauliche Entwicklung hin zu gemischten Bauflächen im Norden des Ortskerns festgeschrieben. Der Programmierungsfunktion und dem Entwicklungsgebot des FNP wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes (MI) im Rahmen der Bebauungsplanänderung in vollem Umfang Rechnung getragen.

Zu 2)

Vor diesem Hintergrund wird auch kein sog. „Etikettenschwindel“ betrieben, denn die Ausweisung als Mischgebiet folgt der seit 1979 lange geplanten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches nördlich des Ortskerns, dessen der planerische Konzeption grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde liegt.

Diese Planungsabsichten, gemischte Nutzungen bzw. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung des Zentrums von Plantlünne zu entwickeln, stellt aus Sicht der Gemeinde nach wie vor die sinnvolle städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Belebung des Ortskerns dar.

Die Errichtung des geplanten Baukörpers lässt ohne weiteres eine Mischnutzung zu.

Die ursprünglich geplante Anzahl der Wohneinheiten diente in den ersten Entwürfen einer überschläglichen Einschätzung der Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes. Diese Projektplanungen werden im weiteren Planungsverlauf überarbeitet und einer erforderlichen Mischnutzung angepasst.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass eine ungefähre Gleichgewichtigkeit von Wohnen einerseits und Gewerbe andererseits gegeben sein muss. In der BauNVO ist keine prozentuale Nutzungsaufteilung vorgesehen, weil sich die städtebauliche Ordnung einer mathematisch definierten Vorgabe entzieht. Erforderlich ist stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände.

Der Umstand, dass in der Umgebung neben einer Wohnbebauung auch verschiedene Gewerbebetriebe (z. B. Gaststätte, Bäckerei, Elektrofachgeschäft) anzutreffen sind und das auch auf dem südlichen Teil der heutigen Bebauungsplanänderung bis vor kurzem eine gewerbliche Nutzung (Fa. Fromme Sanitär) angesiedelt war, erscheint die Wahl des Gebietstypus und die Beibehaltung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gerechtfertigt. Zwar hat das Änderungsgebiet „nur“ eine Größe von ca. 3.300 m². Eine Nutzungsmischung kann auch horizontal im Gebäude erzielt werden, z. B. Gewerbe im Untergeschoss und Wohnen im Ober- und Dachgeschoss, so dass auch für gewerbliche Zwecke ein ausreichendes Flächenpotential zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu „Lärmproblematik“)

Die Anzahl und die Lage der Einstellplätze wurde im Entwicklungskonzept dieser Bebauungsplanänderung zur Erläuterung der wesentlichen Ziele und Zwecke im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Träger- bzw. Behördenbeteiligung entsprechend den ersten Planentwürfen des Investors zugrunde gelegt. Im Zuge des weiteren Planungsverlaufes wird gemäß dem dann überarbeiteten endgültigen Gebäudekonzeptes im äußeren Erscheinungsbild des Neubaus sowohl eine Nutzungsmischung als auch die neue Lage der erforderlichen Einstellplätze erkennbar sein.

Es dient gleichzeitig als Planungsgrundlagen für die Ausarbeitung und Konkretisierung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Auf dieser Grundlage wird anschließend zur Beurteilung der „Lärmproblematik“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die weitere Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes einfließen. Sollten ggfs. Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, werden sie durch entsprechende Festsetzungen verbindlich umgesetzt, so dass der Nachbarschaftsschutz ausreichend berücksichtigt wird.

Der Aussage, dass es sich in der Nachbarschaft um „bisher völlig störungsfreie gehobene Wohnquartiere“ bzw. um „faktisch reine Wohngebiete“ handelt wird seitens der Gemeinde widersprochen. Im zentralen Ortskern ist immer ein unvermeidliches Maß an Ziel- und Quellverkehrsaufkommen unvermeidlich, zumal die Mühlenstraße eine der Hauptverbindungsachsen des Ortskerns zur nördlich gelegenen Messinger Straße (L 57) darstellt.

Aus den v. g. Gründen hält die Gemeinde Lünne nach wie vor an der Planungskonzeption fest.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2023.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit bis zum 10.07.2023 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht vorgebracht. Einige der eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Die Mehrzahl der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich zumeist auf die Umsetzung der Planung und werden entsprechend im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Mehrere der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

→ Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 04.07.2023

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Klimaschutz

Der Landkreis Emsland gewährt den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss

- zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe sowie zu einer Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung“.

Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html
unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.

Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1325 zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag – Klimaschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme – Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten.

An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird beachtet. Der Hinweis zur Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle wird in die Begründung aufgenommen.

Das Plangebiet kann unmittelbar über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Mühlenstraße erschlossen und an das gemeindliche Verkehrswegenetz angebunden werden. Weitere Erschließungsstraßen ggfs. mit entsprechend dimensionierten Wendeanlage sind im Plangebiet nicht erforderlich. Abfallbehälter können direkt an der ordnungsgemäß zu befahrenden Mühlenstraße bereitgestellt werden, die Entsorgung der anfallenden Abfälle ist somit uneingeschränkt gewährleistet.

Inhalt der Stellungnahme – Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 - 96 m³/h) je nach Bauart/-ausführung vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.

Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abwägungsvorschlag – Brandschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in die Begründung aufgenommen. Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Samtgemeinde Spelle und der Gemeinde Lünne in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland und der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt.

Die Zuwegung und die Dimensionierung und Anordnung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn sicherzustellen.

Inhalt der Stellungnahme – Denkmalpflege

a) Baudenkmalpflege

Hinsichtlich der Baudenkmalpflege teile ich mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet.

Hierbei handelt es sich um die kath. Kirche St. Vitus in Lünne. Der einschiffige, spätgotische Quaderbau, umgeben vom ehern. Kirchhof mit gartenmäßiger Gestaltung samt umlaufendem Weg sowie musealer Aufstellung historischer Grabsteine, ist im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454034.00006 registriert. An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieses Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft.

Ich weise darauf hin, dass die sachliche Zuständigkeit des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes bei Neubauten, die Sichtbezug zu kirchlichen Denkmalen stehen, bei dem Kirchlichen Bauamt des Bistums Osnabrück liegt. Ansprechpartner ist Herr Edmund Krümborg.

Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist das Kirchliche Bauamt des Bistums Osnabrück rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

b) Bodendenkmalpflege

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass innerhalb des Plangebietes derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen sind. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

Abwägungsvorschlag – Denkmalpflege

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Zu a) Baudenkmalpflege:

Das Baudenkmal der kath. Kirche St. Vitus auf dem Grundstück Kirchstraße Nr. 8 liegt südlich des Plangebiets und befindet sich somit in einem Abstand von ca. 80 m Entfernung zur geplanten Neubebauung an der Wiesenstraße. Das gesamte Kirchenbauwerk ist allseits umgeben von der historisch gewachsenen Bebauung des Ortskerns des Gemeindeteils Plantlünne. Zwischen dem Geltungsbereich dieser 3. Bebauungsplanänderung und der Kirche erstreckt sich somit eine Gebäudezeile, die westlich der Einmündung der Mühlenstraße in die Kirchstraße von den großvolumigen, z. T. zweigeschossigen Gewerbebebauung der Gaststätte Wulfekotte und der Bäckerei Herbers dominiert wird. Unmittelbar östlich der Mühlenstraße befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus der Schröder Elektro GmbH & Co. KG sowie daran anschließend die Einfamilienhäuserzeile entlang der Neuen Straße. Insofern wird der Baukörper der Kirche bereits von der vorhandenen der Nachbarbebauung „ingerahmt“.

Der geplanten Neubau an der Wiesenstraße hat aufgrund seines Abstandes keine unmittelbaren räumlichen und visuellen Kontakt zur Kirche, so dass der Baukörper deutlich hinter das Baudenkmal „zurücktritt“. Es entsteht somit ein ausreichender Achtungsabstand zwischen der Neubebauung und dem Kulturdenkmal.

Zusammen mit den vorgesehene Vorgaben zur Höhenentwicklung im Bebauungsplan bleibt die vorhandene Silhouette des Dorfbildes gewahrt, so dass an allen Punkten von denen man die wesentlichen Teile des Baudenkmal wahrnimmt, der Blick auf das Objekt nicht beeinträchtigt wird. Insofern wird der Umgebungsschutz beachtet und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlage bleibt gewahrt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Kirchlichen Bauamt des Bistums Osnabrück werden im konkreten Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig beteiligt.

Zu b) Bodendenkmalpflege:

In der Begründung als auch in der Planzeichnung werden entsprechende Hinweise in Bezug auf den Umgang mit etwaigen ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

→ Niedersächsische Landebehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen

Stellungnahme vom 07.06.2023

Inhalt der Stellungnahme

Vorgesehen ist die die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinde Lünne. Das Änderungsgebiet befindet sich unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Mühlenstraße“, ca. 130 m südlich der Landesstraße 58 sowie ca. 250 m östlich der Bundesstraße 70.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:

Hinweis:

„Von der Landesstraße 58 und der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Der aufgeführte Hinweis zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen hinsichtlich des Immissionsschutzes wird in die Begründung und die Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

→ Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Stellungnahme vom 10.07.2023

Inhalt der Stellungnahme

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück- Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planänderung (Ausweisung von Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines innerörtlich gelegenen Geschäftshauses geschaffen. Für den bisher auf dieser Fläche ansässigen Betrieb zeichnet sich die Aufgabe des Standortes ab. So soll das Plangebiet eine neue Nutzung erhalten und neu entwickelt werden. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Bauabsichten.

Die Umsetzung der Planänderung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen, Fromme GmbH, erfolgen. Vor dem Hintergrund, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten allgemein zulässig sind, tragen wir gegen die Planänderung keine Bedenken.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr hat das Grundstück Mühlenstraße Nr. 3 bereits von der Firma Fromme GmbH erworben, so dass die Gemeinde Lünne davon ausgeht, dass die Firma Fromme zumindest von den Grundzügen der Planung informiert ist. Andererseits ist die Fa. Fromme mittlerweile nicht mehr Eigentümerin der Immobilie und das Besitztumsrecht liegt nicht mehr bei dem Unternehmen; ein Einverständnis mit den geplanten Neubaumaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

→ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahmen vom 04.07.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Inhalt der Stellungnahme – Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Abwägungsvorschlag – Baugrund

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in Bezug auf Verkarstungsercheinungen sowie Erdfälle zeigen, dass besondere Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht notwendig sind und somit diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Hinweise des LBEG bezüglich der geotechnischen Erkundung des Baugrundes werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant.

Für Baugrunduntersuchungen haben die zukünftigen Bauherrn Sorge zu tragen, so dass diese Hinweise bei der Ausarbeitung der Bodengutachten im Rahmen der Baugenehmigung und nicht im Bauleitplanverfahren Beachtung finden müssen.

Inhalt der Stellungnahme – Hinweise

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägungsvorschlag – Hinweise

Die v. g. Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen.

→ **Westnetz GmbH**

Stellungnahme vom 06.06.2023

Inhalt der Stellungnahme

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.06.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Bauleitplanentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zur Zeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geiändeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens aufgrund der notwendigen Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover) auf Kampfmittel geprüft wird und bitten im Falle von Verdachtsflächen um Mitteilung. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keinerlei Belastungen bekannt sind.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus den in den Unterlagen beigefügten Plänen ist die Lage von Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) der Bestandsbebauung ersichtlich.

Der Grundstückseigentümer wird seitens der Gemeinde Lünne aufgefordert, bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen sich im Falle einer evtl. notwendigen Beseitigung der bestehenden und der Verlegung der neuen Versorgungseinrichtungen mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen.

Erschließungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind bereits seit vielen Jahren überwiegend bebaut. In diesem Bereich sind bei den bisher durchgeführten Baumaßnahmen bislang keine Kampfmittelfunde aufgetreten. Bei Bedarf sind weitergehende Prüfungen vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

Vorsorglich wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gemacht werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Lünne oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

→ Wasserverband Lingener Land

Stellungnahme vom 16.06.2023

Inhalt der Stellungnahme

Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes

Gemarkung: Lünne
Flur: 7
Flurstück: 37/4 36/1

Im Planungsbereich befinden sich Trinkwasseranlagen (siehe Anlage). Es handelt sich hier um eine Trinkwassertransportleitung DN 250 aus Asbest und einem Trinkwasserhausanschluss.

Bei Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen ist eine ausreichende frost-sichere Überdeckung sowie ein Schutzstreifen von 3,00 m rechts und links von der Trinkwasserleitung einzuhalten.

Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Trinkwasserleitung deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des 6 m breiten Streifens liegt.

Im Schutzstreifen dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Wasserrohrleitungen gefährden könnten.

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen (Anpflanzungen etc.), die den Bestand der Wasserrohrleitungen gefährden, vorgenommen werden. Der Zugang für die Unterhaltung, Bautätigkeit und zum Zwecke des Betriebes ist zu gewährleisten.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Zur Sicherung der Leitung wird in der Planzeichnung eine entsprechend Kennzeichnung der Trasse mit Planzeichen einschl. der erforderlichen Schutzstreifen vorgenommen. Außerdem wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die Leitungstrasse außerhalb der überbaubaren Flächen verläuft. Zusätzlich werden textliche Festsetzungen getroffen, die weiterhin den Betrieb der Leitung sichern.

→ Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 04.07.2023

Inhalt der Stellungnahme

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.06.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Falle eines gewünschten Ausbaus der Telekommunikationslinien wird sich die Gemeinde Lünne mit der Vodafone GmbH in Verbindung setzen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

12

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lünne hat in seiner Sitzung am _____ diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Lünne, den _____

Gemeinde Lünne

.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. Änderung und Erweiterung „Ortskern an der Kirche mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lünne, den _____

Gemeinde Lünne

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lünne hat am _____ diese Begründung beschlossen.

Lünne, den _____

Gemeinde Lünne

.....
Gemeindedirektor

Aufgestellt:

Lingen, den 03.04.2024

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

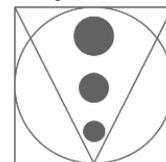
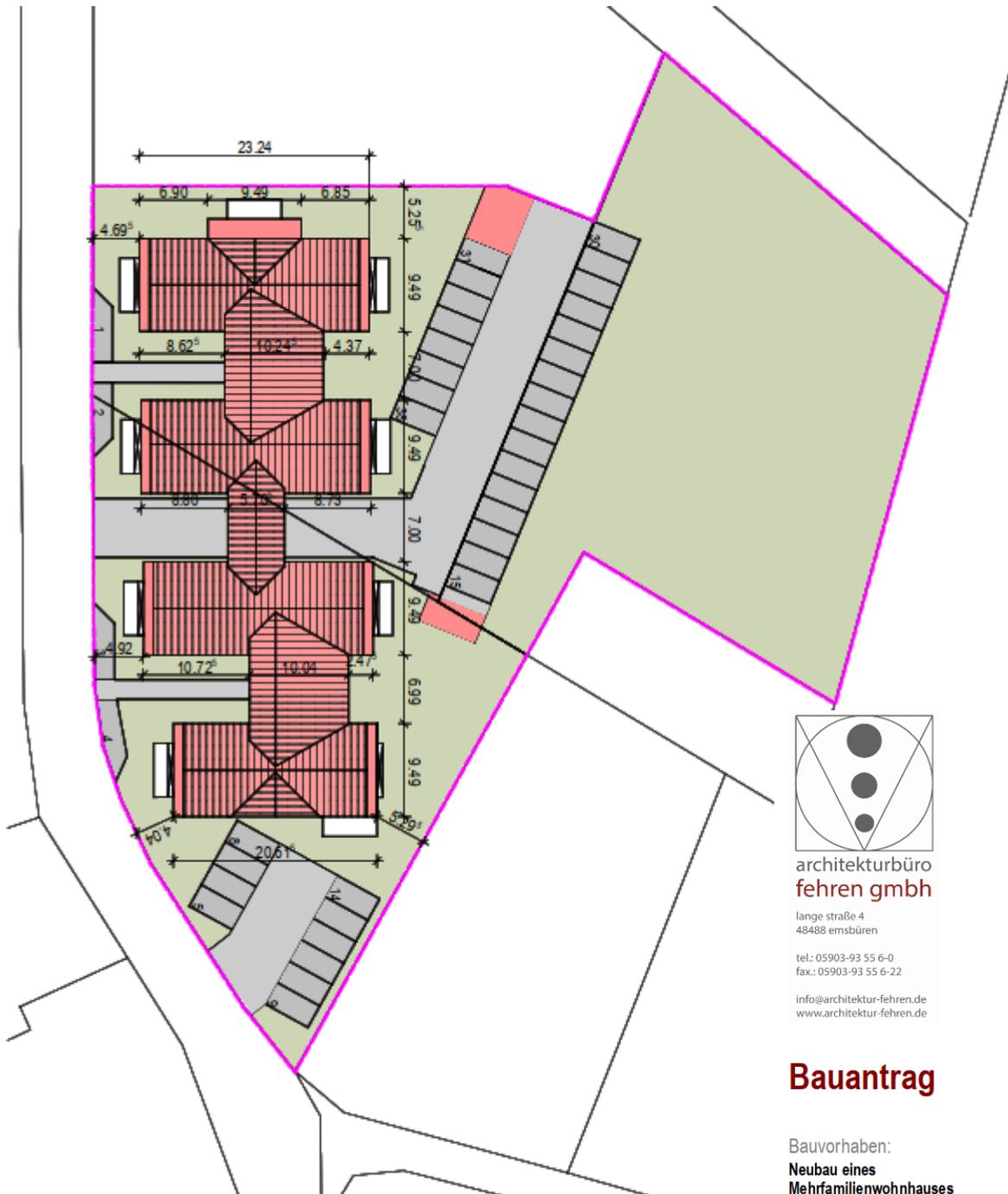
13 ANLAGEN

13

- Anlage 1: Lageplan Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit seniorengerechten Wohnungen
- Anlage 2: Bestandsaufnahme – Biotoptypen
- Anlage 3: Ersatzfläche

Anlage 1:

Lageplan Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit seniorengerechten Wohnungen



architekturbüro
fehren gmbh

lange straße 4
48488 emsbüren

tel.: 05903-93 55 6-0
fax.: 05903-93 55 6-22

info@architektur-fehren.de
www.architektur-fehren.de

Bauantrag

Bauvorhaben:

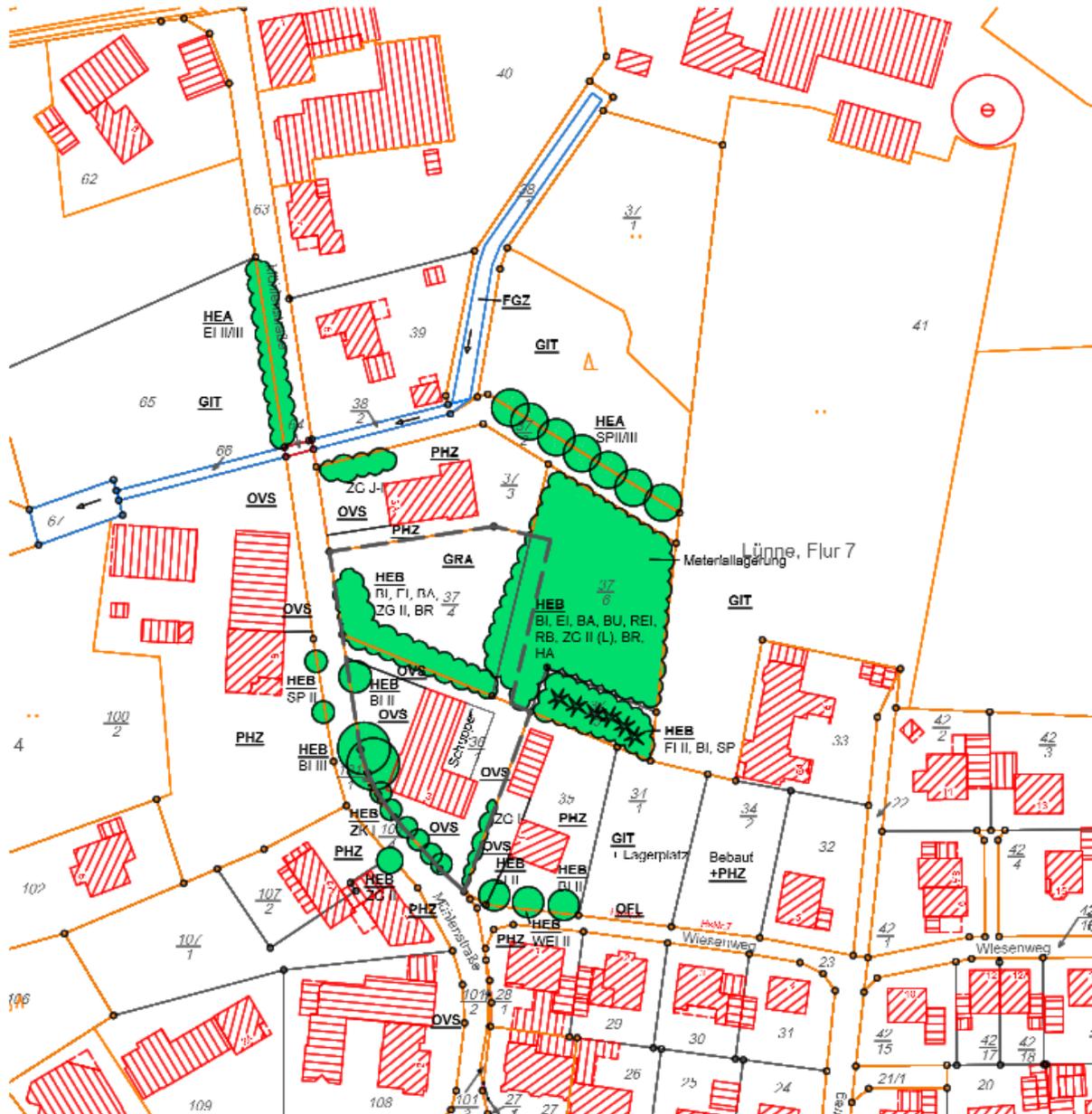
Neubau eines
Mehrfamilienwohnhauses
mit seniorengerechten Wohnungen

Bauherr:

Sonja und Christoph Büers
Kornstraße 1
48480 Lünne

Bauort:

Mühlenstraße 3
48480 Lünne



Planzeichenerklärung – Biotoptypen

Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 2/2020:

FGZ	Sonstiger Graben
GIT	Artenarmes Intensivgrünland
GRA	Scherrasen
HEA	Baumreihe, Siedlungsraum
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
OFL	Lagerplatz
OVS	Versiegelte Fläche
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
UHM	Halbruderalen Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standorte

Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:

J	BHD bis 7cm
I	BHD 7cm - 20cm
II	BHD 21cm - 50cm
III	BHD 51cm - 80cm
IV	BHD ab 80cm

BHDDurchmesser in Brusthöhe

Gehölzarten:

Ah	Ahorn (Acer spec.)
Ba	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bl	Sandbirke (Betula pendula)
Br	Brombeere (Rubus fruticosus)
BU	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Ei	Stieleiche (Quercus robur)
Fi	Fichte (Picea spec.)
Ha	Hasel (Corylus avellana)
Hb	Hainbuche (Carpinus betulus)
Obst	Obstbaum
Rei	Amerlk, Roteiche (Quercus rubra)
Sp	Spitzahorn (Acer platanoides)
Sps	Spitzahornsorte (Acer spec.)
WEi	Weide (Salix spec.)
ZG	Ziergehölze
ZKI	Zierkirsche

Planzelchen:



Die Standorte der Gehölze sind mit einfachen Messmethoden ermittelt.

