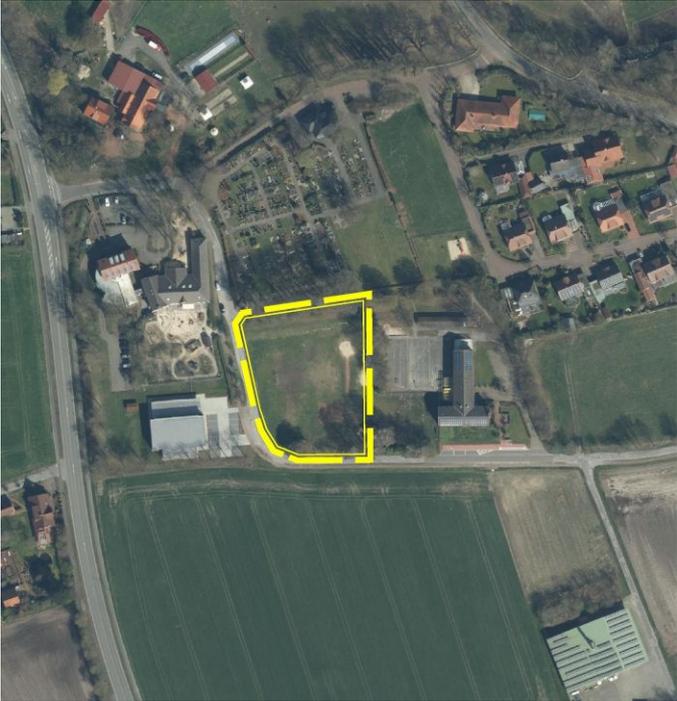


Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

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

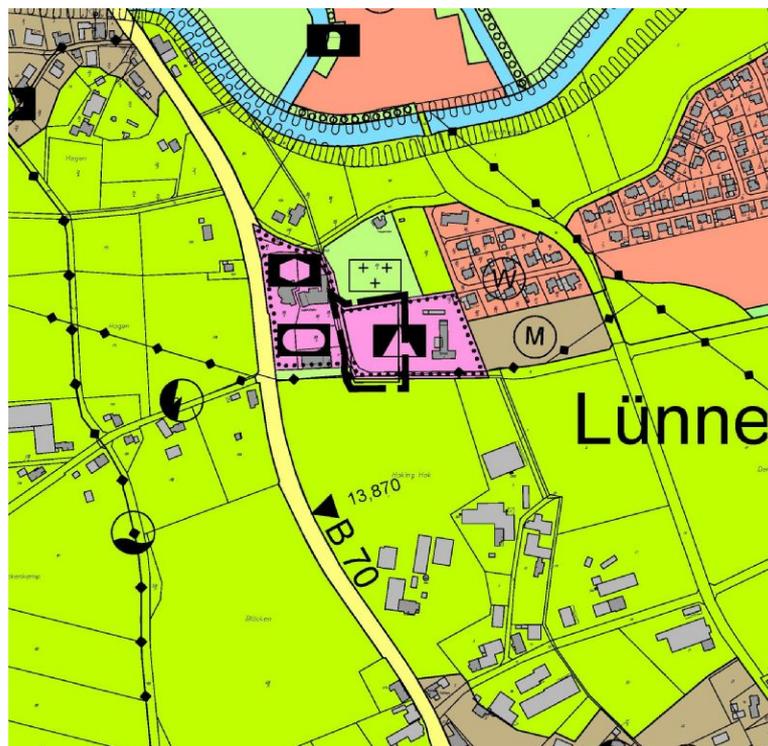
Gemeinde Lünne (Landkreis Emsland)
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 39 „An der Heinrich-Schulte-Straße“ - parallel zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Spelle
<p><u>Verfahrensrechtliche Hinweise:</u></p> <p>Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanungen berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.</p> <p>Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt.</p> <p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.</p> <p>Im Parallelverfahren erfolgt die 64. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Spelle, die einen geringfügig größeren Geltungsbereich aufweist.</p>
<p><u>Lage und Größe des Plangebietes, Bestand, Fachplanungen:</u></p> <p>Das insgesamt ca. 0,43 ha große Plangebiet befindet sich in der engeren Ortslage von Lünne, östlich der "Lingener Straße" (B 70), unmittelbar nordöstlich der "Heinrich-Schulte-Straße". Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als „Bolzplatz“ / Außenanlagen der östlich bestehenden Ludwig-Schriever-Grundschule genutzt.</p> <p>Westlich der Heinrich-Schulte Straße bestehen eine Turnhalle und ein Kindergarten mit Außenanlagen. Nördlich angrenzend liegt der Friedhof, im weiteren Umfeld des Plangebietes besteht nordöstlich Wohnbebauung. Die umliegenden Flächen werden ansonsten teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Zudem bestehen im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung.</p>

Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP 2010) stellt in seinem zeichnerischen Teil das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Ansonsten werden zum Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen getroffen. Die „Lingener Straße“ (B 70) wird als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ dargestellt und die Gemeinde Lünne ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) stellt das eigentliche Plangebiet als „weiße Fläche“ dar.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Spelle (Strothmann und Nick 1992) stellt das Plangebiet in Karte Nr. 7 „Handlungskonzept – Vorrang- und Entwicklungsgebiete“ ebenfalls als „weiße Fläche“ ohne Maßnahmen dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.



Auszug aus dem geltenden FNP

Da der vorliegende B-Planentwurf von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 64. Änderung des FNPs. Darin ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf zu gemischten Bauflächen vorgesehen.

Für das Areal besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Nordöstlich besteht der B-Plan Nr. 9 „Kirchesch“ der Gemeinde Lünne insbesondere mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.

Planungsabsicht (Plan Vorentwurf siehe Anlage):

Mit der vorliegenden Planung soll das Angebot für gemischte bauliche Nutzungen in der Gemeinde Lünne gestärkt und fortentwickelt werden. Ermöglicht werden soll insbesondere die Ansiedlung einer Arztpraxis sowie von Wohnungen und ggf. einer Apotheke. Hierzu wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Nach Ansicht der Gemeinde eignet sich das MU sehr gut für die städtebaulichen Zielsetzungen. Bei der planerischen Entscheidung und Abwägung hat die Gemeinde die besonderen Möglichkeiten von MU berücksichtigt.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der ärztlichen Versorgung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet soll von Westen ausgehend von der Heinrich-Schulte-Straße erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Gebietes werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Entlang der Heinrich-Schulte-Straße wird parallel zur Straße ein Fuß- und Radweg geplant.

Die vorhandenen Bäume südlich des geplanten Fuß- und Radweges werden zur Erhaltung festgesetzt. Hier wird zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ausgewiesen, die ebenfalls dem Erhalt der Bäume dient.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Im Rahmen von Bauleitplanungen ist zu prüfen, inwiefern erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelung, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.). Dadurch sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Mit erheblichen Hochwassergefahren für die geplanten Nutzungen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen. Zu erwarten sind insbesondere Auswirkungen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Geruchsmissionen).

Aufgrund der derzeitigen Nutzung, der Vorbelastungen durch Straßen und Siedlungsbereiche sind beim derzeitigen Stand der Planung jedoch überwiegend Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Potenzielle Hochwassergefahren:

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

Altlasten, Altstandorte:

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

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:

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

Auswirkungen durch Verkehrslärm:

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

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UWB) zu beschreiben und zu bewerten.. Parallel zum B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Lünne wird die 64. Änd. des FNPs der Samtgemeinde Spelle aufgestellt. Die räumlichen Geltungsbereiche beider Bauleitplanungen sind nahezu identisch. Der UWB zum B-Plan Nr. 39 wird daher gleichzeitig auch UWB zur 64. Änderung des FNPs. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sollen folgende Gutachten erstellt werden bzw. liegen bereits vor:

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

Darüber hinaus liegen vor:

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

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