

**BEBAUUNGSPLAN NR. 36**  
**„SÜDLICH DER VORBRÜCKENSTRASSE“**

**ERLÄUTERUNGEN** ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN **AUSWEISUNG VON WOHN- GEBIETSFLÄCHEN** SÜDLICH DER VORBRÜCKENSTRASSE IN DER **GEMEINDE LÜNNE** IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH **§ 3 ABS. 1 BAUGB** UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH **§ 4 ABS. 1 BAUGB**

Stand: 16.09.2022

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](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)

**Bearbeitung:**

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

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsabsichten</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>7</b>

# 1 ALLGEMEINES

# 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“ der Gemeinde Lünne liegt im westlichen Teil der Ortslage Plantlünne (siehe Abbildung 1)

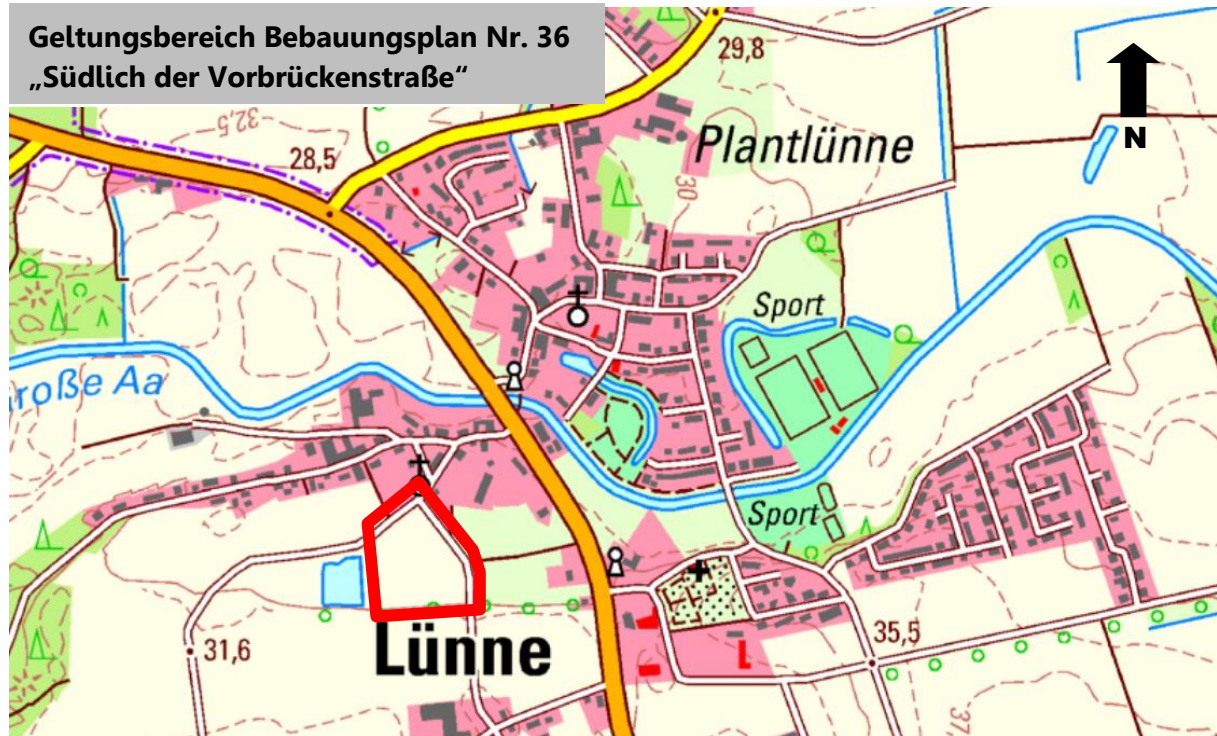


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,95 ha umfasst südlich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Umfeld der Waldstraße/Vorbrückenstraße, eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Unmittelbar entlang der Süd- und Westgrenze grenzen eine Baumhecke bzw. eine Strauch-Baumhecke, sowie südlich der Vorbrückenstraße eine mit Bäumen bestandene Grundstücksfläche an.

Der vorhandene Siedlungsansatz entlang der Waldstraße/Vorbrückenstraße erfüllt die Kriterien zur Einstufung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen "Bebauung im Gemeindegebiet den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist". Aufgrund des hier vorzufindenden Gebietscharakters, ist die Art der baulichen Nutzung somit angesichts der vorherrschenden Hauptnutzungen aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen vergleichbar mit dem eines Dorfgebietes.

Maßstabgebend für die Baustruktur des neuen Baugebietes ist die vorhandene Bebauungsstruktur nördlich des Bebauungsplangebietes, die im nördlichen Teil der Vorbrückenstraße überwiegend durch eine offene, straßenbegleitende, kleinteilige Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern geprägt ist. Gegenüber dieser Wohnbebauung hebt sich deutlich das mit der evangelisch-reformierten Kirche (Baujahr 1856) bestandene Grundstück, mit dem westlich des Kirchengebäudes angrenzenden Friedhof an der Kreuzung Vorbrückenstraße/Calvin-Platz ab.

Zwischen der Pastor-Garnerus-Straße, südlich der Vorbrückenstraße und der Lingener Straße (B 70) lockert die vorhandene Siedlungsstruktur auf. In diesem Bereich ist die bestehende Bebauung eingebettet in z. T. großzügige Freiflächen (Garten-, Grün- und Ackerland).

Neben der Wohnbebauung dominiert hier ein angesiedeltes Autohaus (Gebrauchtwagenhandel) mit zugehöriger Werkstatt und Waschstraße das Siedlungsbild.

Im östlichen Teil der Waldstraße haben unmittelbar an der B 70 zwei Handwerksbetriebe (Metzgerei, Bäckerei) ihren Standort. Im Gegensatz dazu wird im Westen, auf beiden Seiten der Waldstraße die Siedlungsstruktur weitgehend durch einzelne Wohnhäuser bestimmt. Diese linienförmige Straßenrandbebauung wird jedoch durch zwei landwirtschaftliche Betriebe mit ihren großvolumigen Haupt- und Nebengebäuden sowie deren Stallanlagen unterbrochen.

Das südöstliche, südliche und westliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

## 2 PLANUNGSANLASS

# 2

Die Gemeinde Lünne beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“ die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) als Arrondierung des bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes im Westen der Ortslage von Plantlünne.

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Ortsteil Plantlünne, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Lünne, ist jedoch die unvermeidlichen Ausweisung einer Fläche für die Wohnbebauung in der freien Feldflur notwendig.

Die Gemeinde möchte aus diesem Grunde mit einem neuen Wohnbaugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils, die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Zur Verbesserung der Angebote für den Wohnungsbau im Ortsteil sollen deshalb, vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sowie der bestehenden Wohnbaulandnachfrage, eine bisher nicht bebaute Wohnbauflächenreserve für eine zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung aktiviert und im Siedlungszusammenhang bereitgestellt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur der westlichen Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da es sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die nördlich und nordöstlich unmittelbar benachbarten Siedlungsbereiche sind überwiegend durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt.

Resultierend aus der geplanten Wohnbauentwicklung werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des nahegelegenen Ortskerns besser ausgelastet und gestärkt.

### 3 PLANUNGSABSICHTEN

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Ortslage Plantlünne neue Wohnbauflächen planungsrechtlich auszuweisen.

Im Focus der baulich-räumlichen Entwicklung des neuen Baugebietes steht die Realisierung des sog. „Zukunftsquartiers Lünne“. Als eines der wichtigsten konzeptionellen Ziele des als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 36 durch die H<sub>2</sub> Homes GmbH, Rheine, ausgearbeiteten Entwurfs zur Quartiersentwicklung (siehe Abbildung 2), ist die Anlage einer zentral angeordneten Fläche im Zentrum des Baugebietes für die regenerative und die dezentrale Energieversorgung der neuen Wohnsiedlung, im Sinne einer autarken und CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiersversorgung.



Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“  
(Entwurf: H<sub>2</sub> Homes GmbH, 48431 Rheine, Max-Born-Straße 4, 28.07.2022)

Gemäß dem räumlichen Entwurfskonzept zur Quartiersentwicklung wird der nördliche und westliche Rand des Quartiers von Grundstücken eingefasst, welche in ihrer Größe (ca. 650 m<sup>2</sup>) für eine klassische Einfamilienhausbebauung ausgelegt sind. Die gute Lage und Ausrichtung der Westgrundstücke wurde als Anlass genommen, auch hier die größten Flächen anzubieten. Entlang der Vorbrückenstraße und der Pastor-Garnerus-Straße nehmen die Grundstücke in Ihrer Größe ab.

Um sowohl eine typologische als auch soziale Durchmischung im Gebiet zu gewährleisten, werden flächeneffiziente Doppelhäuser in inneren Teil des Quartiers angeboten, welche in einer niedrigeren Preiskategorie anzusiedeln sind als die Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sind ausreichend proportioniert (von ca. 372 bis ca. 448 m<sup>2</sup>) und von Gartenflächen umgeben.

Um der Nachfrage nach barrierefreien Alterswohnungen gerecht zu werden, sollen im Norden der Doppelhausbebauung zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 4 Wohnungen/Haus auf ca. 554 bis 648 m<sup>2</sup> großen Grundstücken realisiert werden. Die Wohnungen im EG erhalten einen ausreichend großen Außenbereich. Im OG sollen Balkone/Gaube ausgeführt werden.

Die Bebauung im zentralen Bereich mit ihren verdichteten Wohnformen wird abgeschlossen durch einen Quartiersplatz. Neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit bildet für ein zukunftsfähiges Quartier auch die Gemeinschaft ein immer wichtiger werdendes Element. Dieser zentral gelegene Quartiersplatz bietet als Herzstück eine Gemeinschaftsfläche für spontane Treffen, kleinere Grillabende, eine kurze Partie Schach oder als klassische Spielfläche für Kinder oder auch Platz für Jung & Alt. Hier entsteht also ein Multifunktionsraum für alle Anwohner und deren Wünsche. Zudem soll das Energiekonzept des Quartiers als identitätsstiftendes Konzept ablesbar gemacht werden. Dies kann beispielsweise in Form von Schautafeln, Monitoren etc. geschehen, welche aktuelle Energieflüsse und Erträge bildnerisch und für alle ersichtlich festhalten.

Die Heizwärmeerzeugung findet nicht mehr dezentral in den einzelnen Gebäuden, sondern zentral in einer Versorgungszentrale statt. Weiterhin wird technologisch auf eine Erdwärmepumpe gesetzt. Zur Versorgung des Untersuchungsgebiets ist eine Wärmepumpenleistung von ca. 100-120 kW nötig. Die Wärmequelle ist ein zentrales Erdsondenfeld im Bereich des Quartiersplatzes. Die Versorgungszentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondenfeld positioniert, so dass Leitungswege kurz ausgeführt werden können. Die Stromerzeugung findet weiterhin dezentral auf den Hausdächern statt. Die Einspeisung des überschüssigen Stroms ins das öffentliche Netz geschieht über einen zentralen Übergabepunkt. Im Bedarfsfall kann auch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Die Stromspeicherung ist zentral in der Versorgungszentrale untergebracht. Durch die Zentrierung können sowohl energetische, als auch wirtschaftliche Skaleneffekte genutzt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll von der östlich gelegenen Pastor-Garnerus-Straße aus erfolgen. Über die Pastor-Garnerus-Straße und die angrenzenden Gemeindestraßen können die neuen Wohnbauflächen an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Die innere Erschließung des Geländes wird über die Anlage einer Ringstraße, die im Norden und Süden mit der Pastor-Garnerus-Straße verbunden ist, ermöglicht. Entlang der Vorbrückenstraße und der Pastor-Garnerus-Straße ist ein Radweg vorgesehen.



Im Planbereich des Bebauungsplanes sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in der Gemeinde Lünne für allgemeine Wohngebiete (WA) getroffenen Festlegungen übernommen werden. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen, vor allem im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung der Rahmenbedingungen zur Verwirklichung des Energiekonzeptes erforderlich.

Um die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet, in dem Möglichkeiten der wirtschaftlich sinnvollen Oberflächenentwässerung des zukünftigen Wohngebietes aufgezeigt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchung werden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

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

## 4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

# 4

### • **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Lünne im westlichen Teil der Ortslage Plantlünne (westlich der B 70) ein zusammenhängendes Gebiet, für das als Art der Bodennutzung eine gemischte Bauflächen (M) dargestellt ist.

An die gemischte Baufläche schließen sich südlich und nordwestlich Flächen für die Landwirtschaft an.

Die nördliche Grenze der gemischten Baufläche bildet die Große Aa mit ihrem Überschwemmungsgebiet. Im Süden dieses Siedlungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie der Standort der evangelisch-reformierten Kirche als Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Entlang der Vorbrückenstraße und der Pastor-Garnerus-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung eine oberirdische Hauptversorgungsleitung. Eine weitere oberirdische Hauptversorgungsleitung führt von Westen an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes weiter in östliche Richtung zur Pastor-Garnerus-Straße.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. (siehe Abbildung 3)

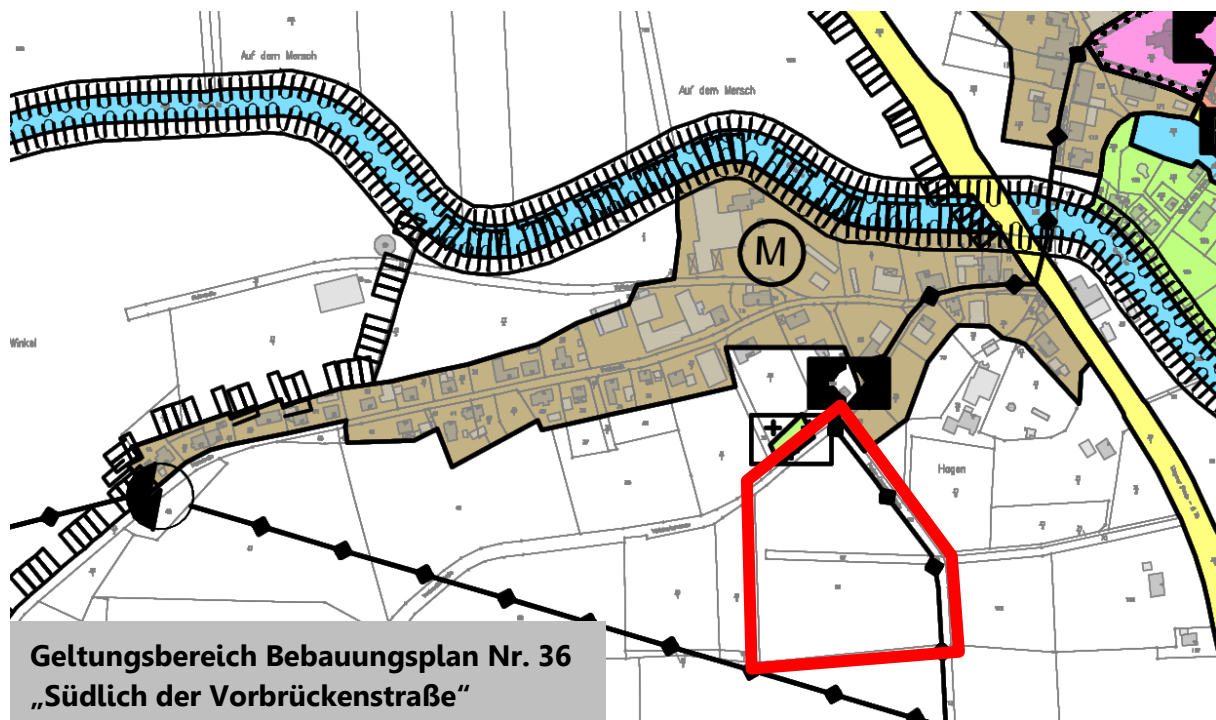


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle– Mitgliedsgemeinde Lünne

- **59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle**

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den nördlichen Teil der engeren Ortslage Plantlünne, hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Lünne eingeleitet.

Im Rahmen dieser 59. FNP-Änderung wird deshalb, zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die beabsichtigten Planungsintentionen, ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft zwischen der Vorbrückenstraße und der Pastor-Garnerus-Straße umgewidmet. Als Abrundung bzw. Ergänzung der zusammenhängend dargestellten gemischten Bauflächen (M) wird am westlichen Rand des Ortslage eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auf die Darstellung der Freileitung entlang der Vorbrückenstraße und der Pastor-Garnerus-Straße innerhalb des Änderungsbereiches wurde verzichtet, da im Zuge von bereits durchgeführten Erdverkabelungsmaßnahmen diese Versorgungseinrichtungen durch das zuständigen Versorgungsunternehmen abgebaut bzw. verlegt worden sind. (siehe Abbildung 4)

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 36 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung.



# 59. Flächennutzungsplanänderung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Wohnbaufläche  
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 59. Flächennutzungsplanänderung



Abbildung 4: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle- Mitgliedsgemeinde Lüne

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“ wird somit aus den Darstellungen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt.

## 5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

# 5

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

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, der eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtlich Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für das Plangebiet ein Standort gewählt wurde, der bisher landwirtschaftlich genutzt wird, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer Kartierung von Brutvögeln, die z. Z. zusammen mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme durchgeführt wird.

Eine weitergehende Konkretisierung dieser z. T. noch durchzuführenden umweltrelevanten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenerweiterung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angemessen zu beachten, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus werden zur Einschätzung der Immissionsituation (z. B. Lärm, Geruch) die erforderlichen Untersuchungen, sowie die notwendigen Konzepte und Beurteilungen zu den erschließungstechnischen Aspekten (z. B. Bodenbeprobung, Oberflächenentwässerung) im weiteren Planverlauf erarbeitet und die hieraus resultierenden planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet der bisherigen agrarischen Nutzung der Flächen nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 16.09.2022

 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](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)**

gez. Großpietsch

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