

Gemeinde Lünne – Samtgemeinde Spelle

Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG „ORTSKERN AN DER KIRCHE“

ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN **AUSWEISUNG VON MISCHGEBIETSFLÄCHEN** SOWIE EINER **GRÜNFLÄCHE** ÖSTLICH DER MÜHLENSTRASSE 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: 06.10.2021

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	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsrechtliche Situation	2
4	Geplante Änderungen	3
5	Vorbereitende Bauleitplanung	6
6	Auswirkungen auf die Umwelt	8

1 ALLGEMEINES

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. 3.500 m² umfasst im Einmündungsbereich des Wiesenweges, östlich der Mühlenstraße, ein zum heutigen Zeitpunkt noch mit einem Geschäftshaus bebautes Grundstück, auf dem sich keine schützenswerten Einzelbäume befinden. Hieran schließt sich im Nordosten eine dicht mit Gehölzen bestandene Grundstücksfläche an.

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 frühere landwirtschaftliche Nutzung zurück.

Das südliche Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch die historisch gewachsene und divergente Baustruktur des Ortskerns von Plantlünne. 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 Gartencafe und eine Pizzeria und somit zentrale Einrichtungen des Dorfes.

Diese heterogenen Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes sind räumlich weitgehend durch das vorhandene gewachsene Dorfbild mit gemischten Nutzungsformen bestimmt, in die sich die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsbereich einfügen sollen.

2 PLANUNGSANLASS

Im nördlichen Teil des engeren Ortskerns von Plantlünne zeichnet sich die funktionale Nach- und Umnutzung der bisher als Verkaufs- und Ausstellungsraum genutzten alten Schule ab (Aufgabe der Nutzung des Heizungs- und Sanitärbetriebes), so dass für dieses Grundstück eine städtebauliche Neuordnung notwendig wird.

Zur Nachnutzung des Grundstückes beabsichtigt ein Investor unmittelbar entlang Mühlenstraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen einschl. der erforderlichen Nebengebäude zu errichten. Diese geplanten Neubauten erfordern den Abriss der noch bestehenden Bausubstanz.

Mit dieser Wohnform können im Ortskern von Plantlünne bisher noch nicht vorzufinden Wohnraumangebote für ältere Menschen, insbesondere vor dem sich abzeichnenden demographischen Wandel und der Forderungen des lokalen Wohnungsmarktes nach alternativen, kleinen (Miet-)Wohneinheiten geschaffen werden.

Aufgrund der Notwendigkeit das Grundstück städtebaulich neu zu ordnen, sowie um die hier gleichzeitig vorhandenen Entwicklungspotentiale für eine gezielte Verbesserung der Wohnraumversorgung aktivieren zu können, wurde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt.

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

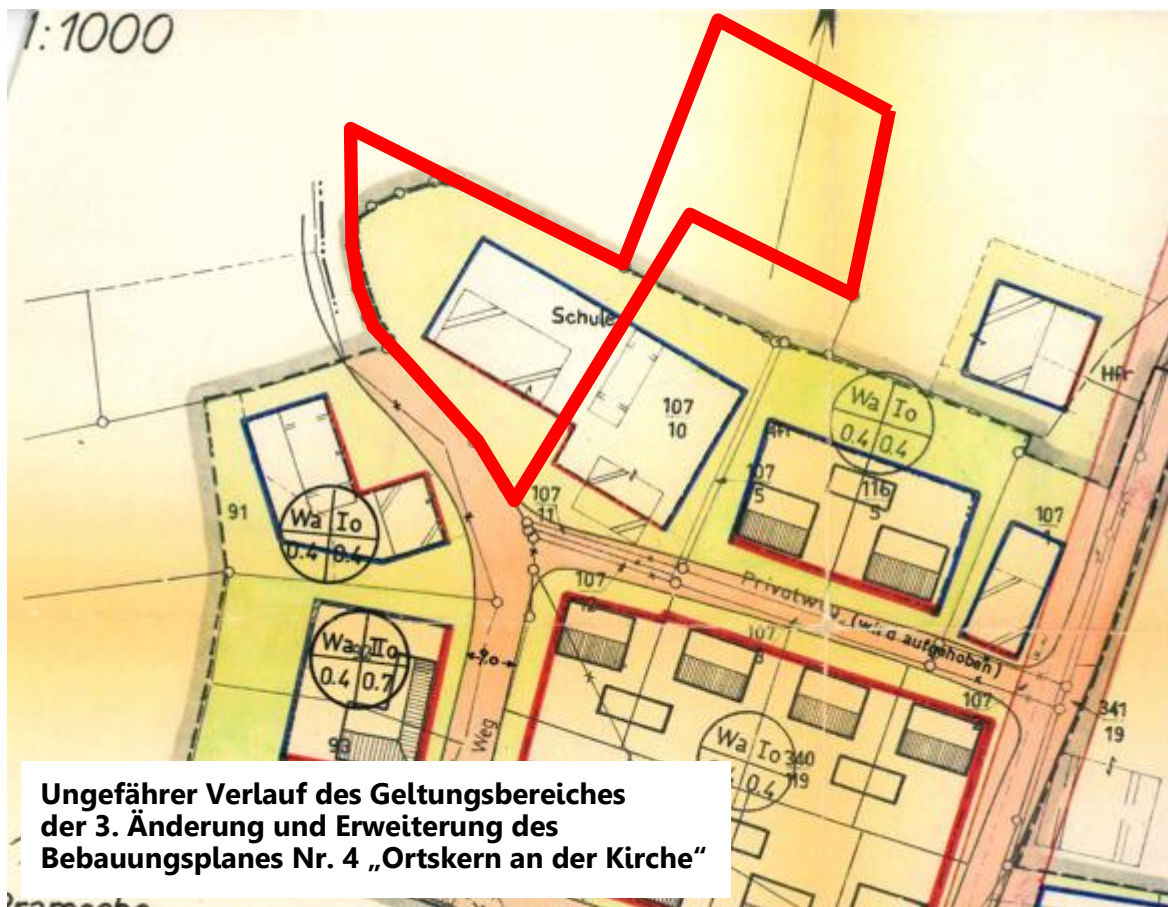
Aus diesem Grunde muss der Bebauungsplan Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinde Lünne aus dem Jahr 1966 im Rahmen der 3. Änderung diesen Planungsintentionen angepasst bzw. geändert und erweitert werden. Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das v. g. städtebauliche Entwicklungskonzept. (siehe hierzu Abbildung 3)

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Laufe der Jahrzehnte nach dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes haben sich die Besitzverhältnisse und Grundstücksgrenzen vielfach verändert; Grenzberichtigungen oder -begradigungen sowie Grundstücksteilungen wurden vorgenommen, so dass aufgrund der neuen Liegenschaftsgrenzen und der geplanten neuen Nutzungen die Bauleitplanung angepasst werden muss.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 ist als Art der baulichen Nutzung im Bereich des südlichen Teils dieser Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet (Wa), in eingeschossiger und offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wurde entlang der Mühlenstraße eine Baulinie ausgewiesen. Zur weiteren Begrenzung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück wurden im Norden das Baufenster mit Baugrenzen umschlossen. (siehe Abbildung 2)



Ungefäher Verlauf des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“

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

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 ein Überarbeitung des B-Planes notwendig wird.

4 GEPLANTE ÄNDERUNGEN

4

Im Rahmen der Überplanung des Grundstückes an der Mühlenstraße ist im südlichen Teilbereich der Bau von zwei eigenständigen Baukörpern geplant. In zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss sollen hier die geplanten seniorengerechten Mietwohnungen entstehen. Der Zugang zu den beiden Gebäuden erfolgt von der rückwärtigen Seite (Osten) aus.

Zwischen den beiden Baukörpern wird die Zufahrt für die nördlich vorgesehene Stellplatzflächen angelegt, der für ca. 20 Stellplätze ausgelegt ist. Entlang dieses Zufahrtweges sind ein Nebengebäude (Abstellraum/Technik) und eine Fahrradabstellanlage (mit Ladestationen für E-Bikes) geplant.

Der auf dem nördlichen Teil des Grundstückes vorhandene Gehölzaufwuchs soll innerhalb einer privaten Grünfläche, mit Ausnahme der Flächen für die Zufahrt, die Fahrradabstellanlage und die Stellplatzanlage erhalten bleiben. Für den Ausgleich in den Eingriff von Natur und Landschaft können hier evtl. grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden. In welcher Form und in welchem Umfang diese Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle entwickelt werden können wird im weiteren Verlauf der Bebauungsplanänderung untersucht.

Gemäß den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung des Planbereiches entlang der Mühlenstraße, wird im südlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche ist Teil, bzw. der östlich Rand 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.

Mit der Ausweisung der Mischgebietsflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung soll somit entlang der Ostseite der Mühlenstraße der vorhandene Gebietscharakter, der unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet angrenzt, in den Änderungsbereich übertragen werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die üblicherweise in der Gemeinde Lünne für Mischgebiete getroffenen Festlegungen übernommen. Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes ausreichen, um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist daher eine Mischgebietsausweisung (MI) mit Festlegung einer offene Bauweise (o) vorgesehen, um die neuen Mietwohnungen für eine seniorengerechte Nutzung errichten zu können. Im nördlichen Teil der Mischgebietsflächen werden Nutzungsbeschränkungen vorgenommen, wonach hier lediglich Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Mischgebietsfläche von 0,6 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Dieser Wert sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit einer II-geschossigen Bauweise als Höchstwert ist ausreichend, um die gewünschten Baukörper entwickeln zu können.

Die Höhe der Baukörper soll im Bebauungsplan ebenfalls begrenzt werden, um die Kubatur der baulichen Anlagen in das Siedlungsgefüge des Ortskerns einzufügen bzw. die Gebäude auf das notwendige Maß ihrer Höhenentwicklung zu beschränken.

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 3)



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

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung wird gleichzeitig eine Aufhebung der von diesen Neuplanungen betroffenen Fläche des allgemeinen Wohngebietes (Wa) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ erforderlich.

5 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

5

- **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Lünne im nördlichen Teil der Ortslage Plantlünne ein zusammenhängendes Gebiet, für das als Art der Bodennutzung eine gemischte Bauflächen (M) mit einer Geschossflächenzahl von 0,4, dargestellt ist und deren östliche Grenze eine Grundstückszeile östlich der Mühlenstraße bildet. Östlich dieser linearen Bauzeile schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst im nördlichen Teil sowohl Teile der Flächen für die Landwirtschaft als auch im Süden Teile der gemischte Bauflächen (M). (siehe Abbildung 4)

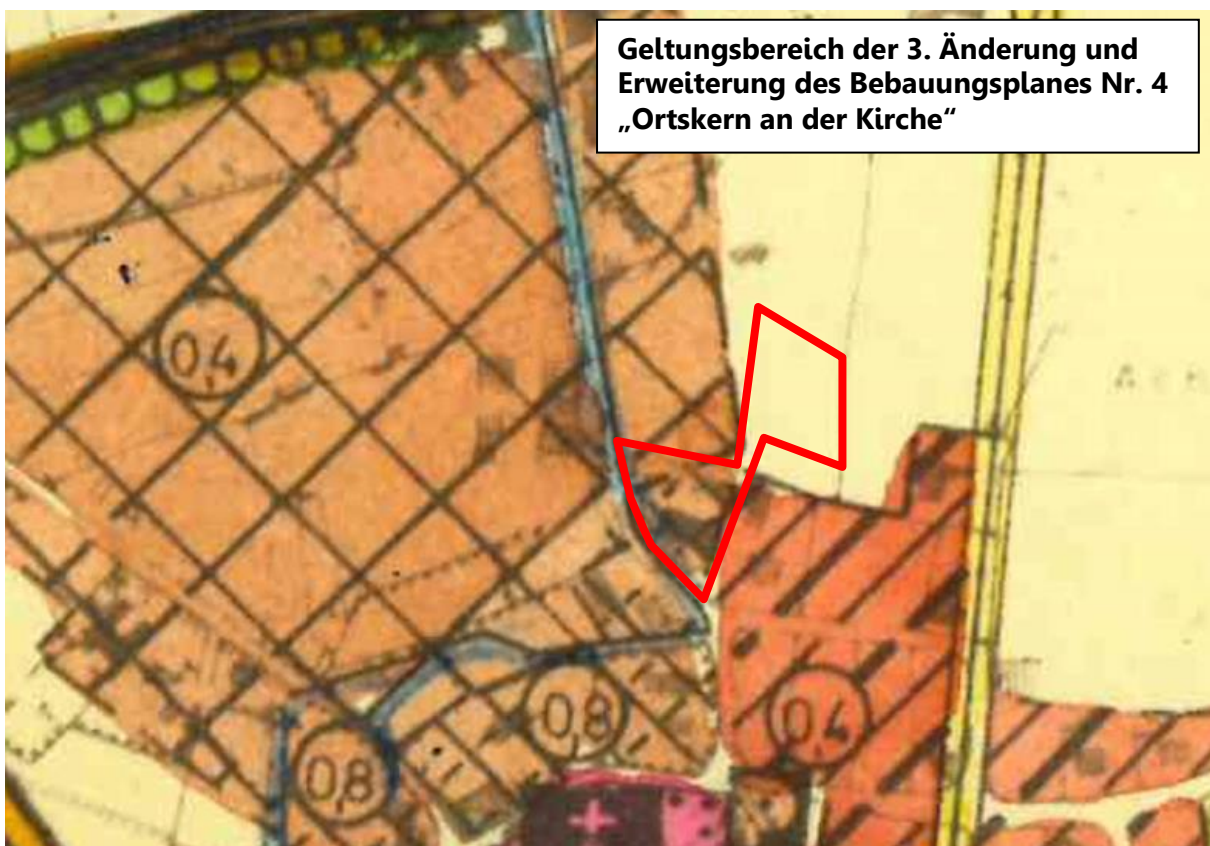


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle– Mitgliedsgemeinde Lünne

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

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze im nördlichen Teil der engeren Ortslage Plantlünne, hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Lünne eingeleitet. (siehe Abbildung 5)

58. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Gemischte Baufläche
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Grünflächen

(5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünfläche
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 58. Flächennutzungsplanänderung

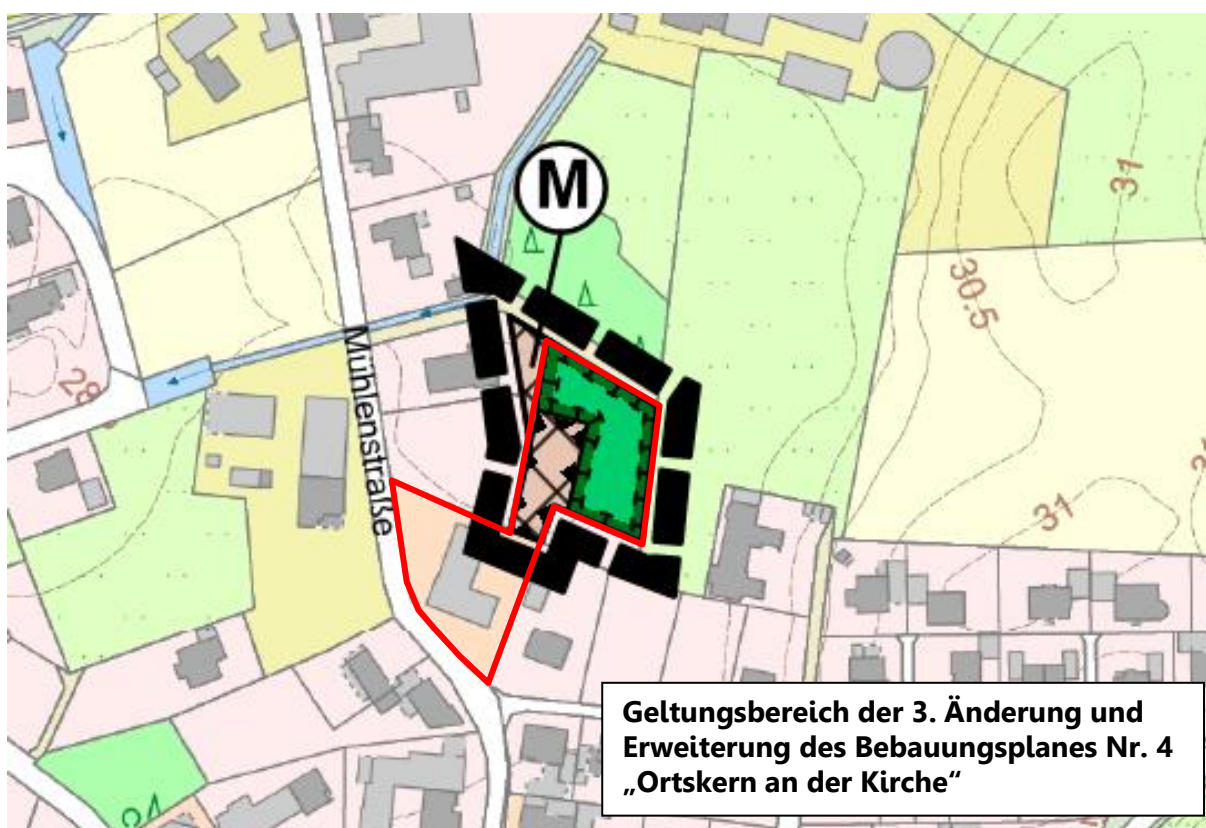


Abbildung 5: 58. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle- Mitgliedsgemeinde Lünne

Im Rahmen dieser 58. FNP-Änderung wird deshalb zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die beabsichtigten Planungsintentionen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft östlich der Grundstückszeile entlang der Mühlenstraße umgewidmet. Als Abrundung bzw. Korrektur der bisherigen Flächenabgrenzung der zusammenhängend dargestellten gemischten Bauflächen (M) nördlich des Ortskerns, wird entlang der Ostseite der Mühlenstraße die gemischte Baufläche geringfügig erweitert.

Ein Teil der Darstellung der gemischten Baufläche wird überlagert als Fläche für Nutzungsbeschränkungen. In diesem Bereich sollen die Nutzungsmöglichkeiten der gemischten Bauflächen dahingehend reduziert werden, dass auf den Flächen, die an naturschutzfachlich sensible Gehölzbestände angrenzen, nur die dem Hauptnutzungszweck untergeordneten und weniger intensiven Nebennutzungen und – anlagen angeordnet werden können.

Zur Abschirmung der neuen Bauflächen bzw. zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes wird zusätzlich eine Grünfläche dargestellt, die umgrenzt wird als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 haben somit im südlichen Teil die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, sowie im nördlichen Teil die Darstellungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle Gültigkeit.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6

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 im Falle der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange sind die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggfs. notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Bebauungsplanänderung festzusetzen.

Mit der Planänderung werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für den Standort der geplanten Baumaßnahmen ein bereits bebautes und hochgradig versiegeltes innerörtliches Grundstück gewählt wurde und die für Natur und Landschaft wichtigen Elemente auf einer angrenzenden Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung bezeichnet werden, da FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von diesen Planungsabsichten nicht berührt werden.

Im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanänderung wird eine weitergehende Konkretisierung der bisher vorliegenden naturschutzfachlichen Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Umweltprüfung vorgenommen. Als Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft werden insbesondere die Ergebnisse einer noch durchzuführenden Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme herangezogen.

Bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist jedoch erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Gebietsentwicklung ein entsprechender Bedarf an externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.


Außerdem wird bereits jetzt deutlich, dass aus der geplanten Nutzung eines Parkplatzes im Änderungsbereich Lärmemissionen entstehen. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmentwicklung, ist im Auftrag der Gemeinde Lünne ein schalltechnischer Bericht erarbeitet worden.

Die Ergebnisse der Überprüfungsberechnungen haben ergeben, dass durch den Betrieb des Parkplatzes keine erheblichen, billigenderweise unzumutbare Störungen hervorgerufen werden. Demnach werden im Tages- und Nachtzeitraum an allen untersuchten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte um mindestens 9 dB unterschritten. Somit leistet die Anlage keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation an den betrachteten Immissionspunkten.

Eine weitergehende Konkretisierung der Umweltprüfung wird im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanänderung vorgenommen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und auch aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 06.10.2021

 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