

58. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEPLANTEN DARSTELLUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE UND EINER GRÜNFLÄCHE ÖSTLICH DER MÜHLEN STRASSE IN DER MITGLIEDSGEMEINDE 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:

Samtgemeinde Spelle

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	2
4	Auswirkungen auf die Umwelt	6

1 ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle wird eine Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Lünne anzupassen.

Der Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 2.180 m² umfasst östlich einer Gebäudezeile an der Mühlenstraße die noch nicht bebauten Teile (Gartenflächen) von zwei Grundstücken, an die sich im Nordosten eine mit Gehölzen bestandene Grundstücksfläche anschließt.

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 der Flächennutzungsplanänderung 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 die zentralen Einrichtungen des Dorfes.

Diese heterogenen Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes sind somit räumlich weitgehend durch das vorhandene gewachsene Dorfbild mit gemischten Nutzungsformen bestimmt.

2 PLANUNGSANLASS

Die Samtgemeinde Spelle beabsichtigt mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung neuer gemischter Bauflächen (M) als Arrondierung eines bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes mit gemischten Nutzungen im engeren Ortskern von Plantlünne, sowie einer Grünfläche, auf der Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erfolgen sollen.

Den östlichen Rand dieser großflächigen gemischten Bauflächen (M) bildet die Mühlenstraße mit einer östlich der Straße verlaufenden Bauzeile, die ebenfalls als gemischte Bauflächen (M) im FNP dargestellt ist. Allerdings sind die östlichen Teile von zwei Grundstücken dieser Bauzeile bisher nicht im Flächennutzungsplan in diese Gebietsnutzung (M) einbezogen, so dass die Gesamtflächen dieser Grundstücke im Rahmen dieser Flächennutzungsplan vollständig in die gemischten Bauflächen integriert werden sollen.

Gleichzeitig wird in diese Gebietsabrundung ein Teil einer östlich angrenzende Grünfläche mit ihrem vorhandenen Gehölzaufwuchs aufgenommen, um diese Grünstrukturen zu erhalten bzw. zu sichern, so dass gleichzeitig der z. Zt. bereits bestehende Sichtschutz gegenüber den gemischten Bauflächen bzw. eine Grünabschirmung zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

Planungsanlass ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortskern an der Kirche“ der Gemeinde Lünne, welcher die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) sowie einer privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht, um die Entwicklungsabsichten an diesem Standort abzusichern.

Deshalb ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle erforderlich.

3 PLANUNGSABSICHTEN

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Flächennutzungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

- **Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland**

Gemäß dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist in der Samtgemeinde Spelle die Gemeinde Spelle als grundzentraler Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie der Entwicklungsaufgabe Erholungsschwerpunkt festgelegt worden.

Allerdings sind die Schwerpunktaufgaben nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf die Gemeinde Spelle beschränkt.

„Die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Orte eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortsspezifische Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen zu betreiben wird nicht berührt. D. h., dass auch bei Nutzung der in den Zentralen Orten gebotenen Vorteile, die Bereitstellung weiteren Wohnraums, von Gewerbeflächen sowie einer wohnortbezogenen Nahversorgung in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist....“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 07, S. 28)

Daher ist die geplante Ausweisung zusätzlicher gemischter Bauflächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Lünne realisierbar.

Der Geltungsbereich der 58. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle, Mitgliedsgemeinde Lünne, liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lünne.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen.
(siehe Abbildung 2)

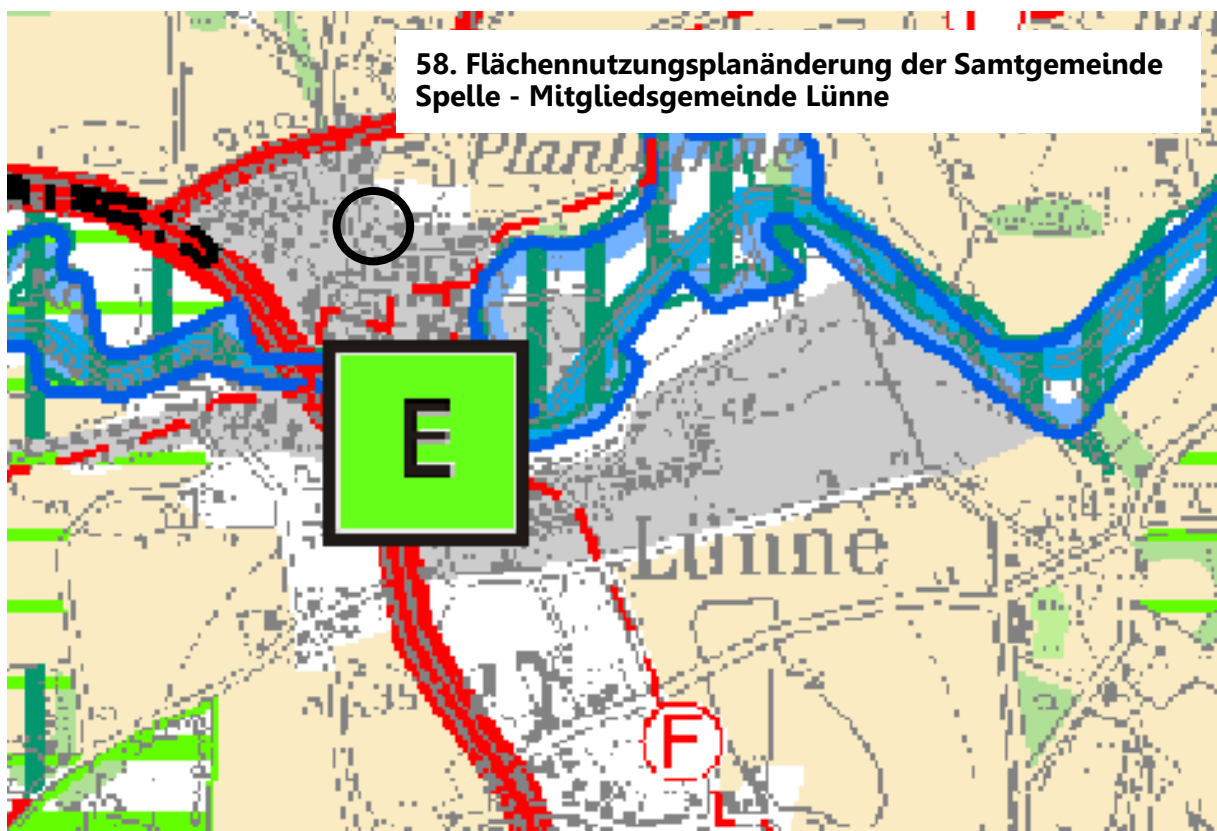


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

„Der Begriff der zentralen Siedlungsgebiete ist in § 2 Grundsatz Nr. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) verankert und besagt, dass die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete der Gemeinden ausgerichtet sein sollen. Hierdurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden. Zum zentralen Siedlungsgebiet gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung. (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 01, S. 24)

Dieser Zielsetzung des RROP entspricht die 58. FNP-Änderung der Samtgemeinde Spelle. Sie beinhaltet die bauleitplanerische Abrundung eines gewachsenen Siedlungsbestandes mit gemischten baulichen Nutzungen innerhalb der seit Jahrzehnten bebauten zentralen Ortslage von Plantlünne.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB stellt demzufolge die geplante 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle eine Maßnahme im Sinne einer Verbesserung der Grundstrukturen und Versorgungsangebote im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinden Lünne dar.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entspricht daher den regionalplanerischen Vorgaben des Landkreises Emsland.

- **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.

Im Plangebiet der 58. FNP-Änderung sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. (siehe Abbildung 3)

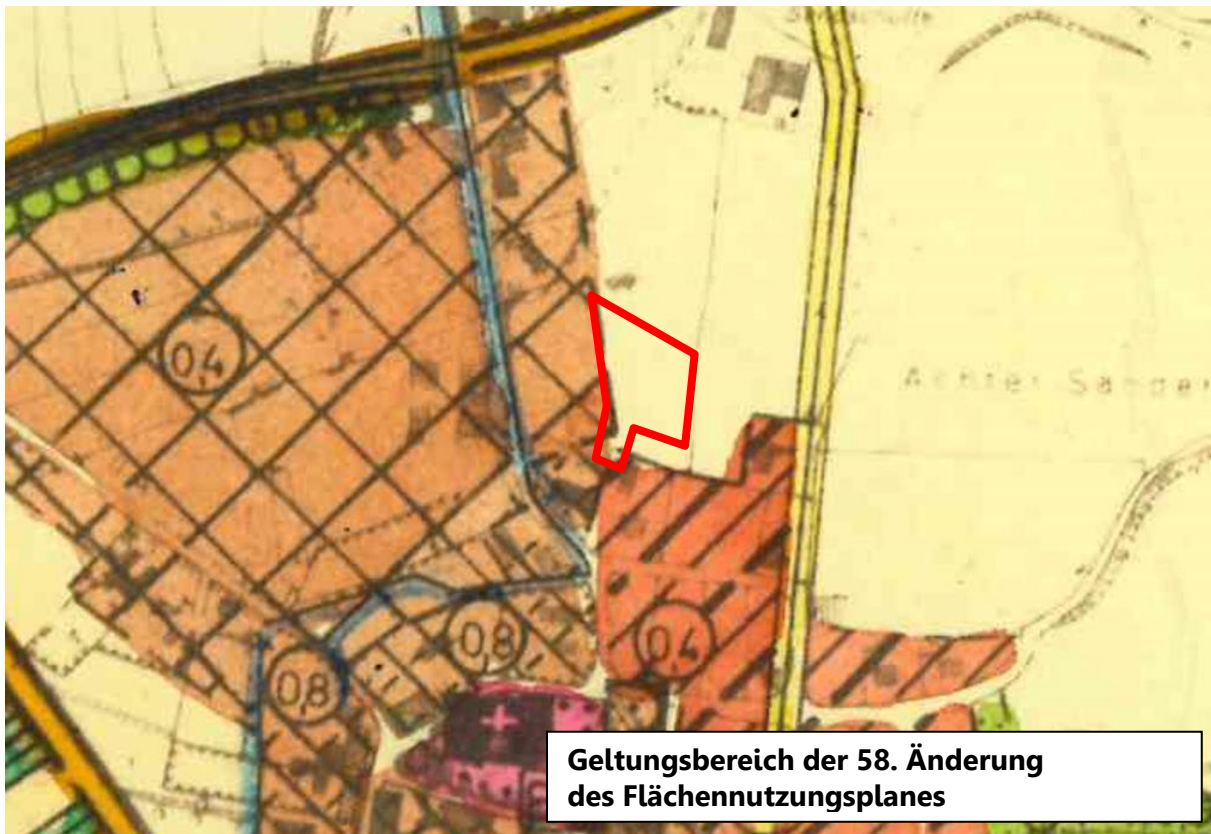


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle –Mitgliedsgemeinde Lünne

- **58. 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 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Lünne eingeleitet.

Im Rahmen dieser FNP-Änderung wird deshalb zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die beabsichtigten Planungsintentionen, 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. Die erforderlichen Nutzungsbeschränkungen werden in der nachfolgenden Bebauungsplanänderung konkretisiert.

Zur Abschirmung der neuen Bauflächen bzw. zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes enthält die Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Grünfläche, die umgrenzt wird als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. (siehe Abbildung 4)

58. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

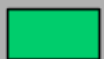
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



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

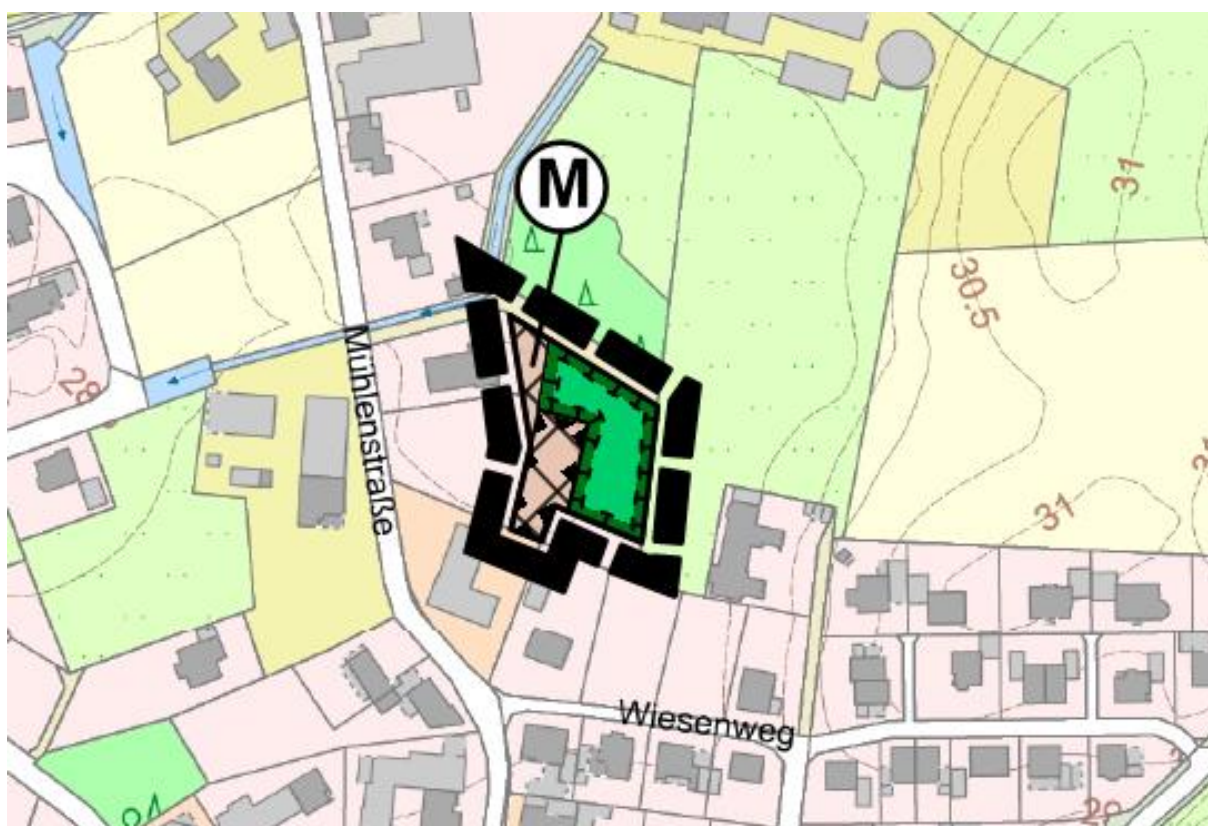


Abbildung 4: 58. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle - Mitgliedsgemeinde Lünne

4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

4

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.

Zu dieser 58. Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereitenden Bauleitplan entsprechen.

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.

Auf der Ebene der Untersuchungen für die Flächennutzungsplanänderung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht aufgezeigt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung einer gemischte Bauflächen (M), sowie einer Grünfläche beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für die geplante räumliche Abrundung von bereits vorhandenen gemischten Bauflächen eine Fläche gewählt wurden, die bisher überwiegend einer gärtnerischen Nutzung unterlag und gleichzeitig der vorhandene Gehölzbestand auf einer angrenzenden Grünfläche geschützt wird, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen gemischten Baufläche als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung eingestuft werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von diesen Planungsabsichten nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme und einer schalltechnischen Untersuchung.

Eine weitergehende Konkretisierung der bisher vorliegenden umweltfachlichen Erkenntnisse ist jedoch notwendig und wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auch 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

gez. Großpietsch

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