

Samtgemeinde Spelle – Landkreis Emsland

- Mitgliedsgemeinde Lünne -

59. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEPLANTEN DARSTELLUNG EINER
WOHNBAUFLÄCHE SÜDLICH DER VORBRÜCKENSTRASSE IN
DER MITGLIEDSGEMEINDE LÜNNE IM RAHMEN DER
FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH
§ 3 ABS. 1 BAUGB UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG
VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BE-
LANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Stand: 16.09.2022

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 | 3 |
| 4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 7 |

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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im westlichen Teil der Ortslage Plantlünne. (siehe Abbildung 1)

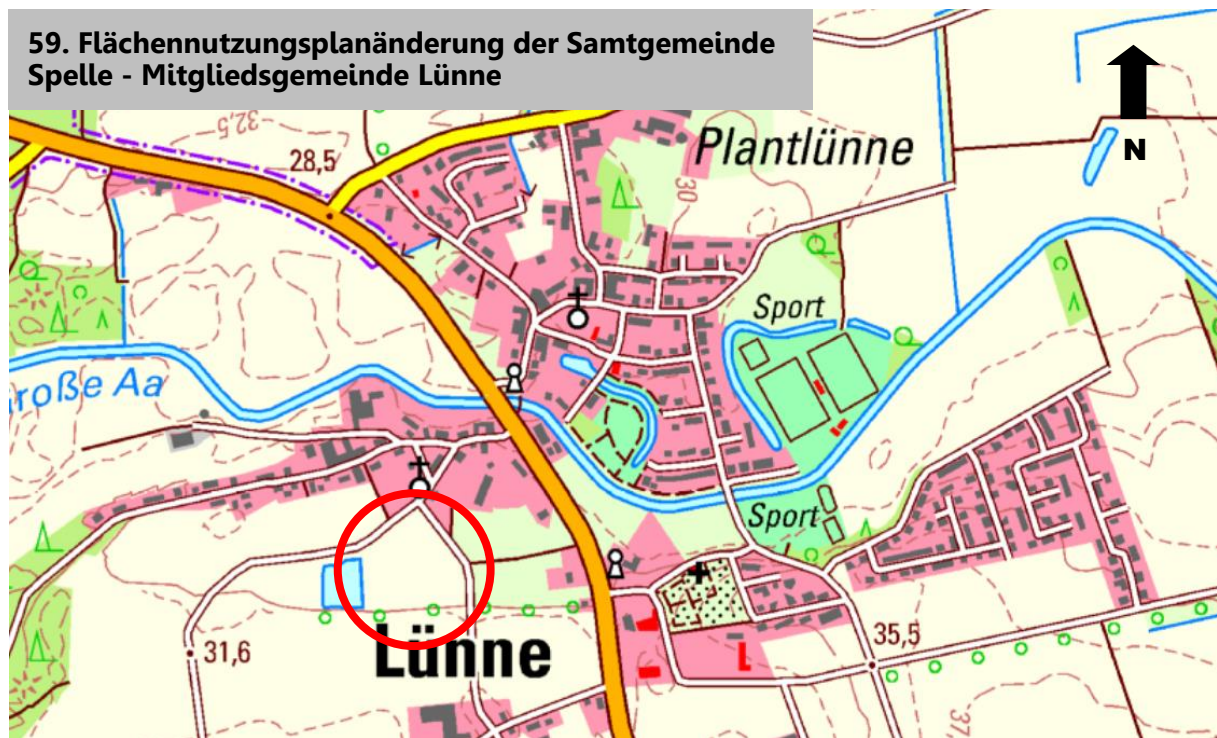


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

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 landwirtschaftliche Nutzfläche. Unmittelbar entlang der Süd- und Westgrenze grenzen eine Baumhecke bzw. eine Strauch-Baumhecke, sowie südlich der Vorbrückenstraße eine mit Gehölzen 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.

Die vorhandene Bebauungsstruktur nördlich des Bebauungsplangebietes wird im nördlichen Teil der Vorbrückenstraße überwiegend durch eine offene, straßenbegleitende, kleinteilige Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern geprägt.

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.

Östlich der Pastor-Garnerus-Straße 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. In diesem Wohnungsbestand wurde auch eine Ferienwohnung eingerichtet (Waldstraße Nr. 10). Diese linienförmige Straßenrandbebauung wird jedoch durch zwei landwirtschaftliche Betriebe mit ihren großvolumigen Haupt- und Nebengebäuden sowie deren Stallanlagen unterbrochen.

Das südliche und westliche Umfeld der Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2 PLANUNGSANLASS

2

Die Samtgemeinde Spelle beabsichtigt mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche (W) als Arrondierung eines bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes im Westen der Ortslage von Plantlünne.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 59. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Ortsteil Plantlünne, dessen bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte daher mit einem gemeindlichen 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 langfristig geplante Wohnsiedlungsentwicklung aktiviert und im Siedlungszusammenhang bereitgestellt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den vorhandenen Siedlungsrand 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.

Das neue Baugebietes grenzt südlich an die bestehende Siedlungsstruktur der westlichen Ortslage an. Im unmittelbaren Anschluss an die nördlich und nordöstlich benachbarten Siedlungsbereiche, die überwiegend durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt sind, soll einer unstrukturierten Zersiedlung der umliegenden Außenbereiche entgegengewirkt werden.

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

Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“ der Gemeinde Lünne, welcher flächengleich mit dieser 59. FNP-Änderung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorsieht, um diese Flächenerweiterung für Wohnbauzwecke an diesem Standort abzusichern.

Deshalb ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle erforderlich.

3 PLANUNGSABSICHTEN

3

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 Regionalen 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 Wohnbauflächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Lünne realisierbar.

Der Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle, Mitgliedsgemeinde Lünne, liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lünne.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb von „weißen Bereichen“ für die die Regionalplanung keine Aussage trifft und in dem weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete dargestellt sind.

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

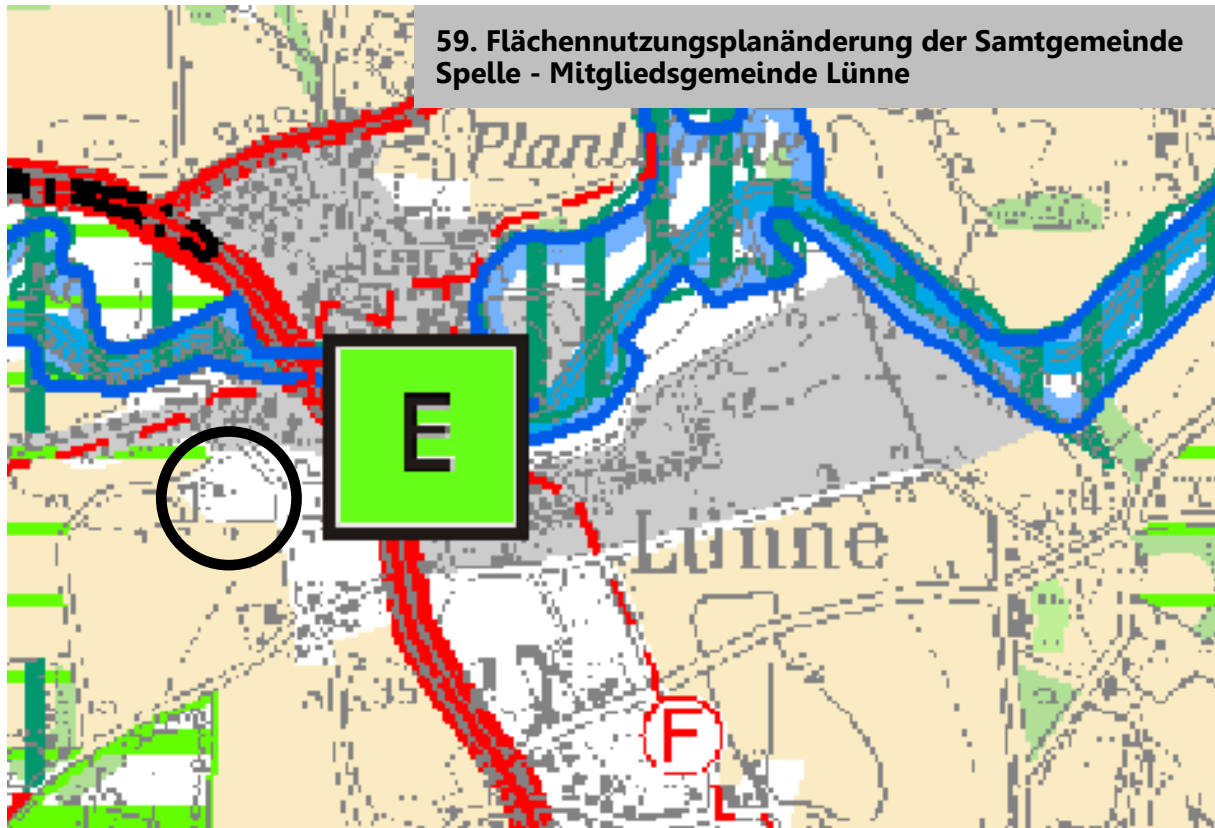


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

„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 59. FNP-Änderung der Samtgemeinde Spelle. Sie beinhaltet die bauleitplanerische Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsansatzes (gemischte Bauflächen), am Westrand der bebauten zentralen Ortslage von Plantlünne.

„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt.

Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen.“

(RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung gebotenen Ziele und Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb im Rahmen dieses vorbereitenden Bauleitplanes seitens der Samtgemeinde Spelle, aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale in der Mitgliedsgemeinde Lünne, mit einer unvermeidlichen Ausweisung einer Fläche für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine Außenbereichsfläche, die unmittelbar südlich an einen zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich in Plantlünne angrenzt, für die räumliche Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes i. S. einer gezielten Wohnbauentwicklung im baulichen Zusammenhang mobilisiert werden kann.

Somit wird der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung zur Entwicklung von zusammenhängenden Siedlungsflächen des jeweiligen zentralörtlichen Standortes gefolgt.

- **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. Seine nördliche Grenze 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, die weiter südlich von einer weiteren oberirdischen Hauptversorgungsleitung gekreuzt wird. An die gemischte Baufläche schließen sich südlich Flächen für die Landwirtschaft an.

Im Plangebiet der 59. FNP-Änderung sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. (siehe Abbildung 3)

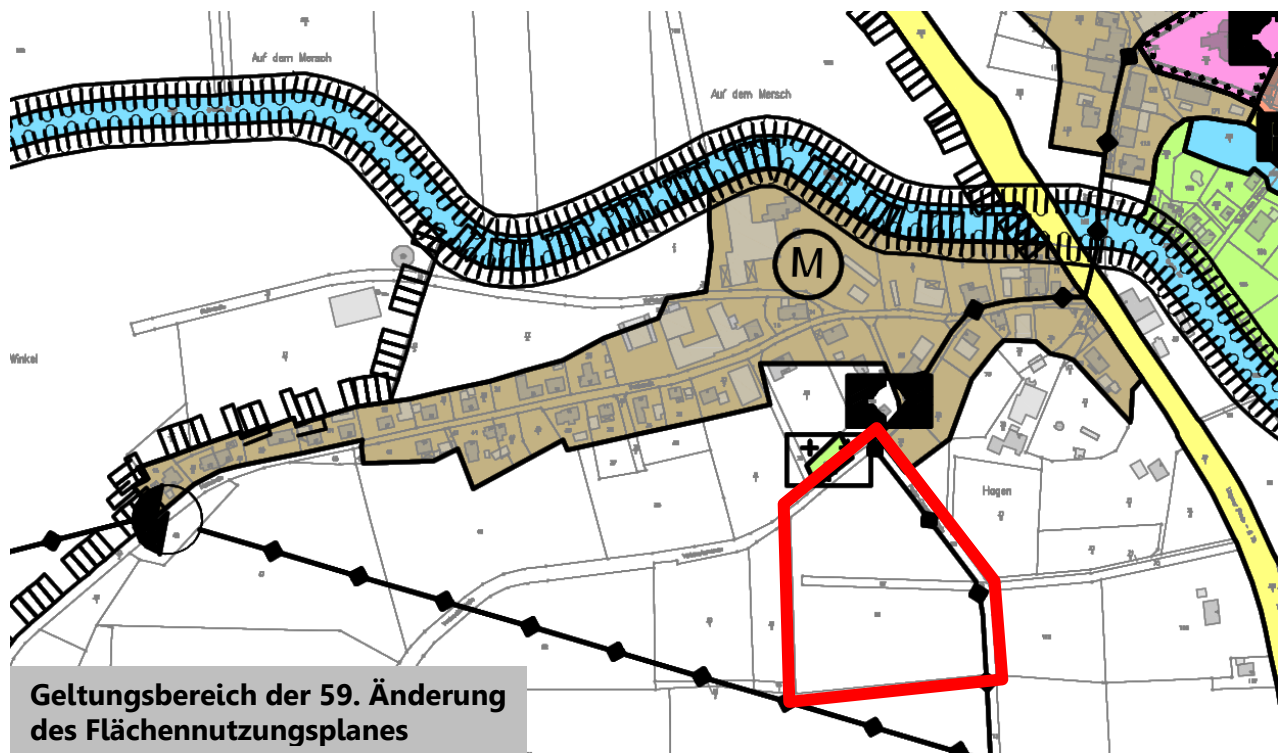


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Lünne

- **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 Ortstages eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

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

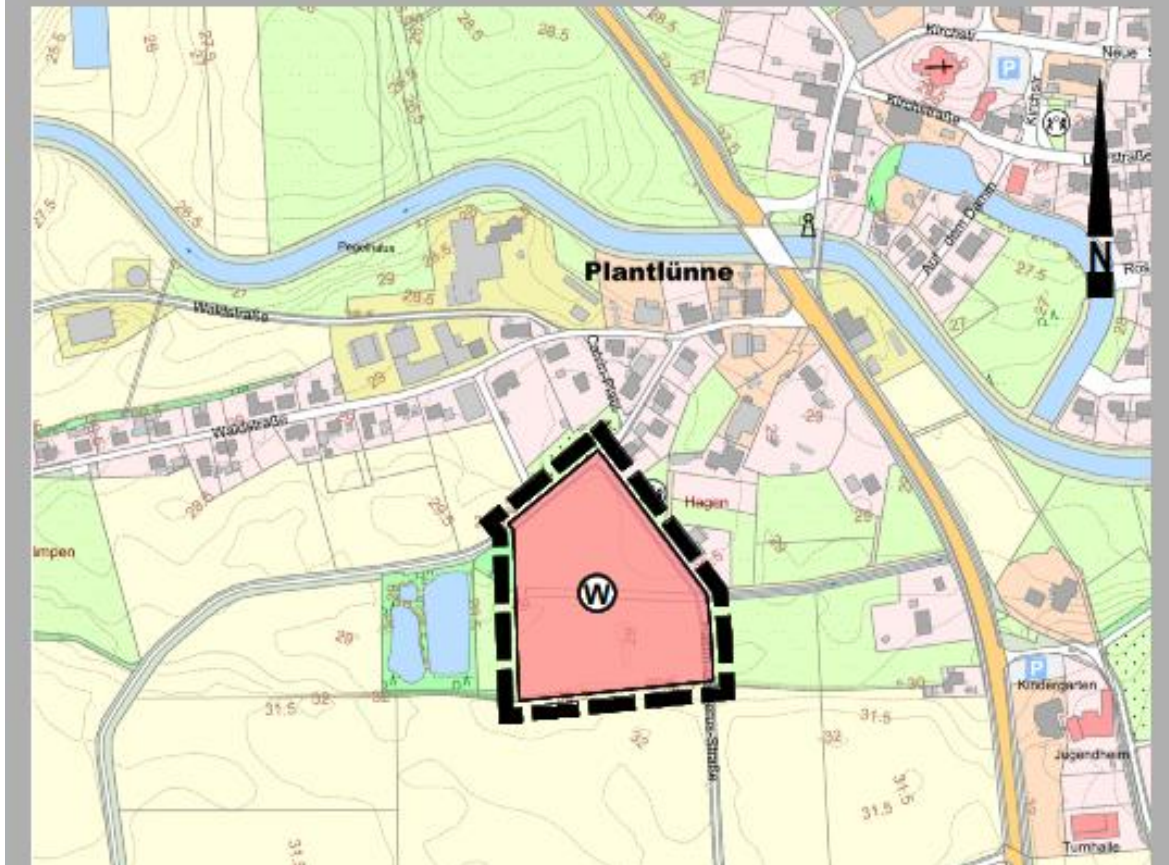


Abbildung 4: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle - Mitgliedsgemeinde Lünne

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.

Im Parallelverfahren zu dieser 59. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. Nr. 36 „Südlich der Vorbrückenstraße“ der Gemeinde Lünne aufgestellt, dessen Plangebietsfläche deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung ist.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen.

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden, kann dieser Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 im Rahmen der Umweltprüfung zur 59. Flächennutzungsplanänderung als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Gemäß der Abschichtungsregelung in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (hier Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) vermieden werden. Dabei kann im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wahlweise beim Flächennutzungsplan oder beim Bebauungsplan auf die Umweltprüfung im parallel geführten Verfahren verwiesen werden. Der Wortlaut des § 2 Abs. 2 Satz 5 BauGB und die Intention des Gesetzgebers lässt somit eine „Abschichtung nach oben“ in dem Sinne zu, dass die Erkenntnisse einer vorlaufenden oder parallelen Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren zur Begrenzung des Untersuchungsumfangs im parallelen Flächennutzungsplanverfahren genutzt werden können.

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

Auf der Ebene der Untersuchungen für einen verbindlichen Bauleitplan werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht aufgezeigt. Für die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Da für die geplante räumliche Abrundung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes eine Fläche gewählt wurden, die bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, 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 des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer noch zu erarbeitenden Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet und einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme.

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, 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

gez. Großpietsch

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