

62. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEPLANTEN **DARSTELLUNG** EINER
WOHNBAUFLÄCHE SÜDLICH DER SPELLER STRASSE IN DER
MITGLIEDSGEMEINDE SPELLE – OT. VARENRODE
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: 14.03.2023

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 Spelle anzupassen.

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde Spelle, in der Ortslage Varenrode. (siehe Abbildung 1)



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

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,75 ha umfasst östlich des Siedlungsrandes der Ortslage Varenrode eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind am südlichen Plangebietsrand, entlang dem hier verlaufenden Bönnegraben vorzufinden. Unmittelbar westlich grenzt das Varenroder Sportgelände mit seinen Fußball- und Tennisplätzen, sowie dem Vereinsheim an den Geltungsbereich an. Nordwestlich, im Umfeld der Pohlstraße existiert ein Wohngebiet, das sich weiter nach Nordwesten bis zur Eichenstraße hin fortsetzt. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches dieser 62. Flächennutzungsplanänderung bilden der Mühlenweg bzw. der Bönnegraben, im Norden begrenzt die Speller Straße (K 308) das Plangebiet

In den vorhandenen Wohngebieten im Nordwesten der geplanten FNP-Änderung wird die Siedlungsstruktur überwiegend von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern bestimmt. Nördlich der Speller Straße sind weitere Siedlungsansätze der engeren Ortslage vorhanden. Das südliche und östliche Umfeld der Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2 PLANUNGSANLASS

Die Samtgemeinde Spelle beabsichtigt mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche (W) als Erweiterung bzw. Arrondierung des bestehenden Siedlungsansatzes im Osten der Ortslage von Varenrode.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 62. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Speller Ortsteil Varenrode, dessen bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte daher mit einem neuen Wohnbaugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die akut bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken decken, bzw. die Defizite auf dem Gebiet der kostengünstigen Baulandangebote ausgleichen.

Vor diesem Hintergrund soll 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 östlichen Siedlungsrand von Varenrode und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie sich unmittelbar an zusammenhängende und seit Jahren bereits erschlossene Siedlungsflächen anschließt.

Im unmittelbaren Anschluss an die westlich benachbarten Siedlungsbereiche, die durch eine lockere Einfamilienhausbebauung und die Sportplätze des Sportvereins Varenrode geprägt sind, soll einer unstrukturierten Zersiedlung der umliegenden Außenbereiche entgegengewirkt werden.

Durch den aus der geplanten Wohnbauentwicklung resultierenden Bevölkerungszuwachs kann die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des nahegelegenen Ortskerns besser ausgelastet und gestärkt werden.

Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle, welcher flächengleich mit dieser 62. FNP-Änderung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorsieht, um dieses Flächenpotential für Wohnbauzwecke 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 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 den Zentralort 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. im Ortsteil Varenrode der Gemeinde Spelle realisierbar.

Die Lage des Geltungsbereiches der 62. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 am östlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Varenrode.

Dieses zentrale Siedlungsgebiet ist im RROP 2010 für die gesamte Ortslage Varenrode nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar angrenzend an diesen zentralen Siedlungsraum, innerhalb eines „weißen Bereiches“, für den die Regionalplanung keine Aussage trifft und in dem weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete dargestellt sind.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Speller Straße (K 308) die als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ ausgewiesen ist. Umgeben ist der Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung großräumig von Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials“

Weitere Festlegungen für das Gebiet der 62. Flächennutzungsplanänderung sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 2)

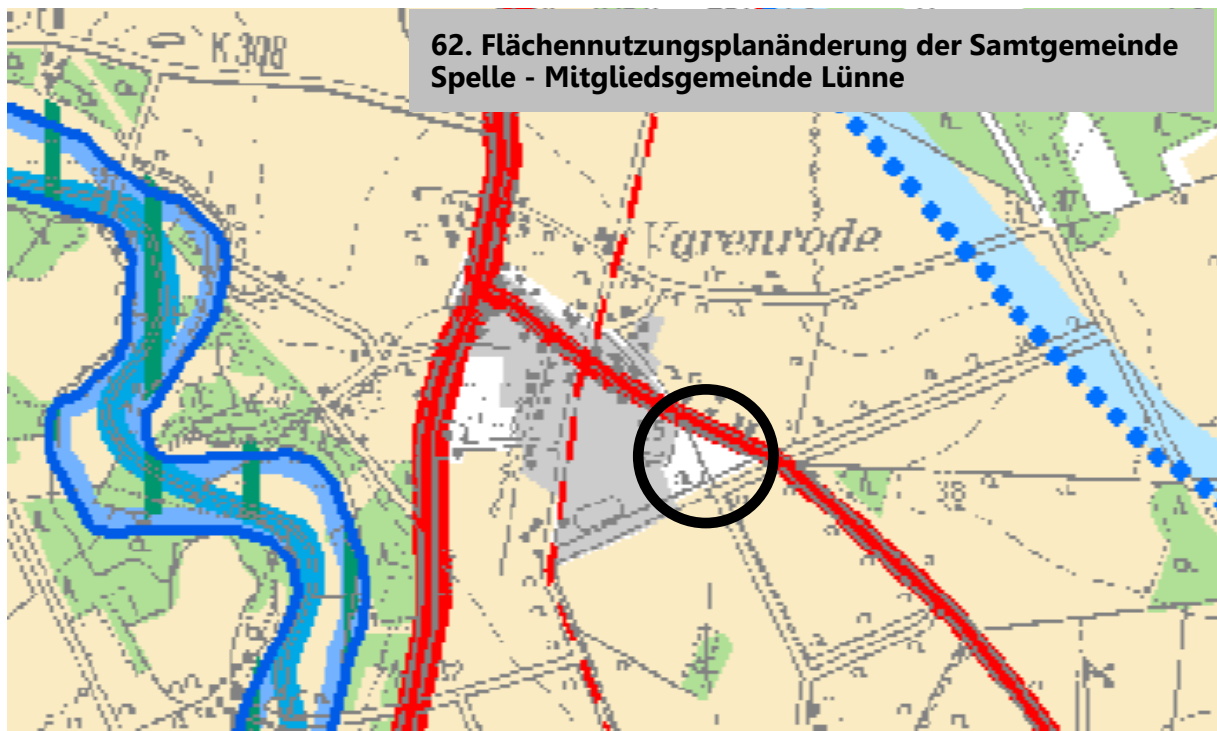


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

„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 konkreten Zielsetzung des RROP bei der räumlich-konkreten Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang dient die 62. FNP-Änderung der Samtgemeinde Spelle.

Sie beinhaltet die bauleitplanerische Ergänzung und Abrundung der zusammenhängenden Siedlungsflächen am Ostrand der zentralen Ortslage von Varenrode.

„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)

Hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur des Ortsteils Varenrode der Gemeinde Spelle werden deshalb im Rahmen dieses vorbereitenden Bauleitplanes, die im Rahmen der Regionalplanung gebotenen Ziele und Grundsätze zu Grunde gelegt. Aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale in Varenrode sollen durch eine unvermeidliche Neuausweisung einer Fläche für die Wohnbebauung, die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine Außenbereichsfläche, die unmittelbar östlich an einen zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich angrenzt, für eine gezielte Wohnbauentwicklung im baulichen Zusammenhang mobilisiert werden kann.

- **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Spelle, am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Varenrode die Darstellung großer zusammenhängender Flächen für die Landwirtschaft. Hier sieht der FNP gemischte Bauflächen (M) entlang der Speller Straße, südlich daran anschließend Wohnbauflächen (W) und als Siedlungsabschluss eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor.

Das Plangebiet der 62. FNP-Änderung umfasst im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im Westen einen Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz. Ursprünglich war dieser Teil der öffentlichen Grünfläche als Erweiterungsfläche für die Varenroder Sportanlagen vorgesehen. Diese vor längerer Zeit geplanten Erweiterungsabsichten für die Sportflächen wurden jedoch mittlerweile aufgegeben. (siehe Abbildung 3)

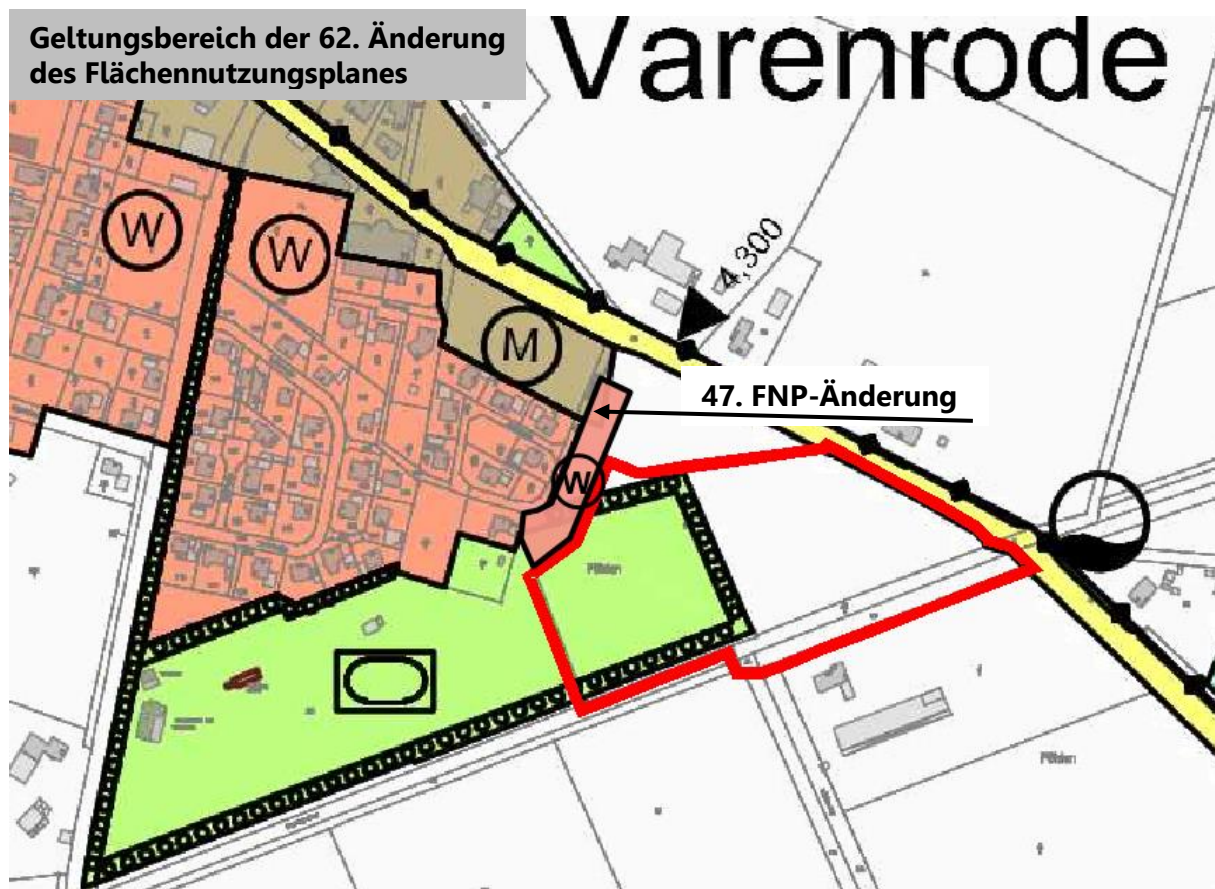


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle – OT. Varenrode

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

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den östlichen Teil der engeren Ortslage Varenrode, hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Spelle eingeleitet.

Im Rahmen dieser 62. FNP-Änderung wird ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft bzw. der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz zwischen der Spelle Straße und dem Bönnegraben umgewidmet. Als Abrundung bzw. Ergänzung der zusammenhängenden Wohnbauflächen (W) im Umfeld der Pohlstraße, wird am östlichen Rand des Ortstages eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt. (siehe Abbildung 4)

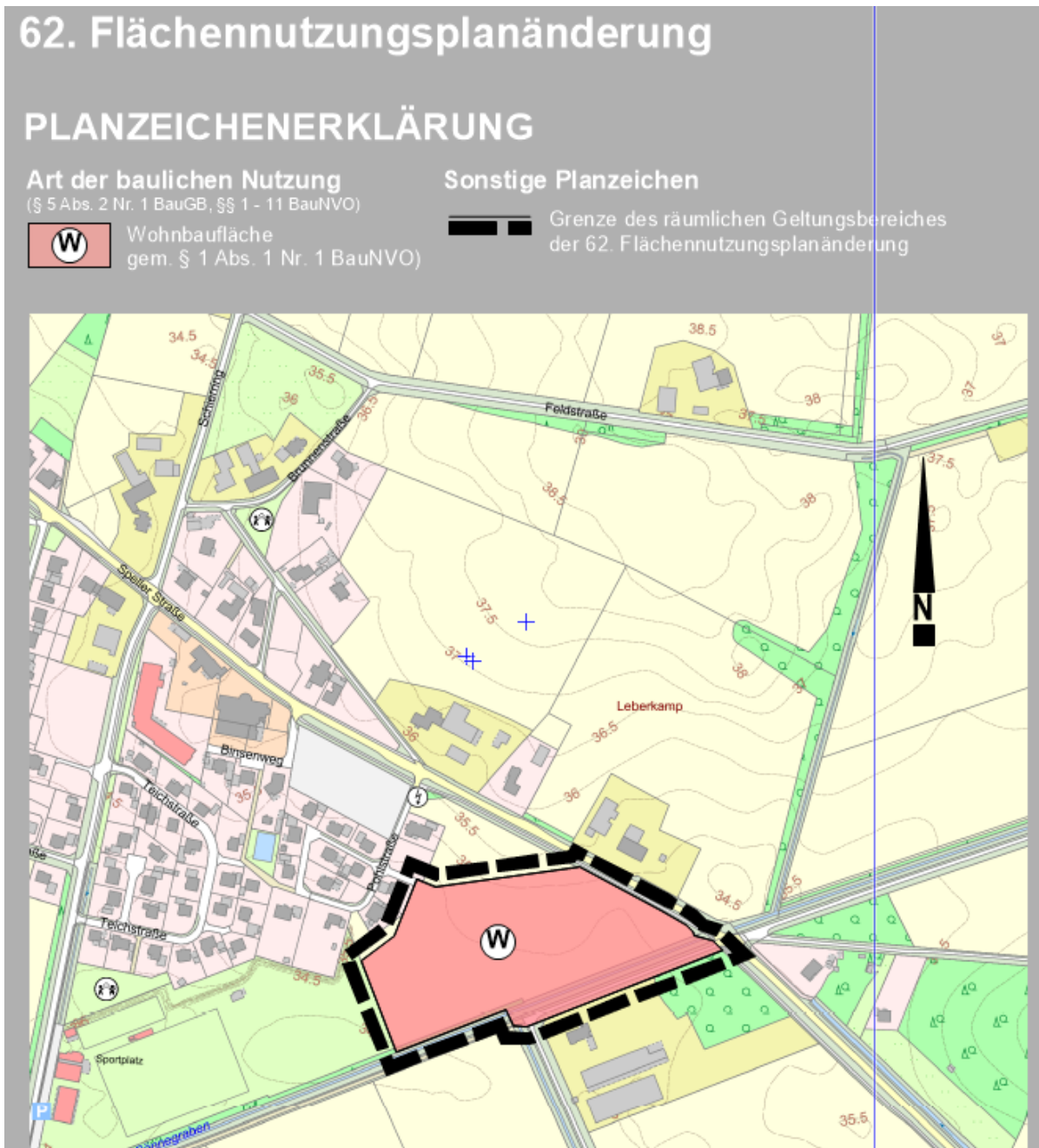


Abbildung 4: 62. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle Mitgliedsgemeinde Spelle – OT Varenrode

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 62. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle aufgestellt, dessen Plangebietsfläche deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung ist. Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen.

Dieser Umweltbericht zum B-Plan Nr. 111 geht nach § 2 a BauGB 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 verbindlichen Bauleitplanung. Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen 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.

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden, kann dieser Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 111 im Rahmen der Umweltprüfung zur 62. 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.

Da für die geplante räumliche Erweiterung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes eine Fläche gewählt wurden, die bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Wohnbaufläche 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 Ausarbeitung der Umweltprüfung im weiteren Verlauf der Bebauungsplanaufstellung bzw. 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, 14.03.2023

 **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