

Samtgemeinde Spelle – Landkreis Emsland

- Mitgliedsgemeinde Schapen -

49. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEPLANTEN DARSTELLUNG VON WOHNBAU- UND GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IM ORTSKERN VON SCHAPEN IN DER MITGLIEDSGEMEINDE SCHAHPEN 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: 20.06.2024

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
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

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 Schapen anzupassen.

Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der zentralen Ortsmitte der Gemeinde Schapen. (siehe Abbildung 1)

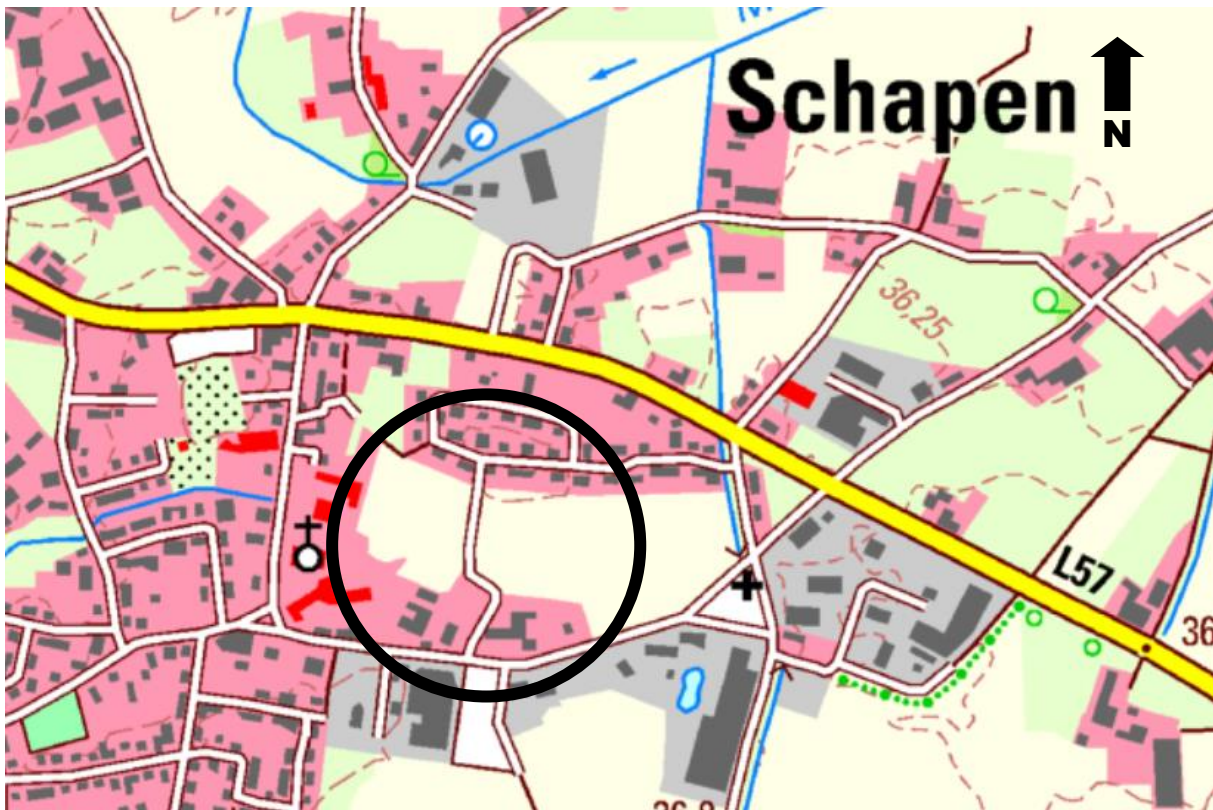


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,3 ha umfasst in zentraler Ortskernlage im Norden bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Im Süden des Plangebietes (entlang der Kolpingstraße) wurden mehrere, zum heutigen Zeitpunkt bebauten Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet vereinzelt vorzufinden.

Der Ortskern der Ortslage Schapen hat sich historisch entlang der Kirchstraße und der Kolpingstraße entwickelt, wobei der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung sich westlich der Kirchstraße und südlich der Kolpingstraße vollzogen hat. Im Umfeld der Straße Wiesengrund ist vor einigen Jahrzehnten ein weiteres innerörtliches Wohngebiet entstanden. Entlang der Kirchstraße befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten, Post, Altenheim). An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 49. Flächennutzungsplanänderung prägt eine gemischte Baustruktur diesen Teil des Ortskerns.

Westlich der St. Ludgerus Kirche grenzt ein weiteres Wohngebiet an, das sich weiter bis zur Straße Am Dorfgraben erstreckt.

In den vorhandenen Wohngebieten im Ortszentrum von Schapen wird die Siedlungsstruktur überwiegend von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern bestimmt. In den Teilen der Ortslage mit gemischten Baustrukturen sind demgegenüber auch mehrgeschossige Gebäude anzutreffen

Nördlich des Änderungsbereiches (im Umgriff der Beestener Straße – L 57) sind weitere Siedlungsansätze der engeren Ortslage vorhanden.

2 PLANUNGSANLASS

2

Die Gemeinde Schapen beabsichtigt mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche (W) und einer gemischten Baufläche (M) als Erweiterung bzw. Nachverdichtung des bestehenden Ortskerns.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 49. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Schapener Dorfkern, dessen bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine Baulandmobilisierung zu ermöglichen, die bisher seit Jahrzehnten aufgrund der bestehenden Einschränkungen durch die Geruchsmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe nicht möglich war. Nachdem die Hofeigentümer die Landwirtschaft aufgegeben haben, konnte die Gemeinde die Fläche im heutigen Geltungsbereich 49. FNP-Änderung erwerben. Die Gemeinde möchte daher mit einem neuen, zentrumsnah gelegenen Baugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortskerns die akut bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken, bzw. entlang der Kolpingstraße neue Flächenangebote für gemischte Bauformen entwickeln.

Vor diesem Hintergrund sollen neue Bauflächenreserven aktiviert und im Siedlungszusammenhang bereitgestellt werden, sowie die an der Kolpingstraße vorhandene Mischgebietsstruktur weitergeführt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Innenbereich, zwischen dem südlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Wiesengrund. Daher soll sich diese Siedlungsform nach Süden in den Änderungsbereich fortsetzen und entlang der Kolpingstraße in eine Mischgebietsnutzung übergehen. Durch diese Maßnahmen wird der Grundriss des Schapener Ortskerns entsprechen dem vorhandenen Siedlungsgefüge vervollständigt.

Mit dieser Zentrumsentwicklung soll einer unstrukturierten Zersiedlung der umliegenden Außenbereiche entgegengewirkt werden.

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

Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ der Gemeinde Schapen, welcher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) vorsieht, um die geplante Nachverdichtung 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 Bauflächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Schapen realisierbar.

Die Lage des Geltungsbereiches der 49. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Ortslage Schapen.

Der größte Teil der Ortslage Schapen ist im RROP 2010 nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Das gesamte Änderungsgebiet befindet sich innerhalb dieses zentralen Siedlungsraumes.

Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches (entlang der Kirchstraße) verläuft ein als Vorranggebiet ausgewiesener „regional bedeutsamer Wanderweg“.

Weitere Festlegungen für das Gebiet der 49. Flächennutzungsplanänderung sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 2)

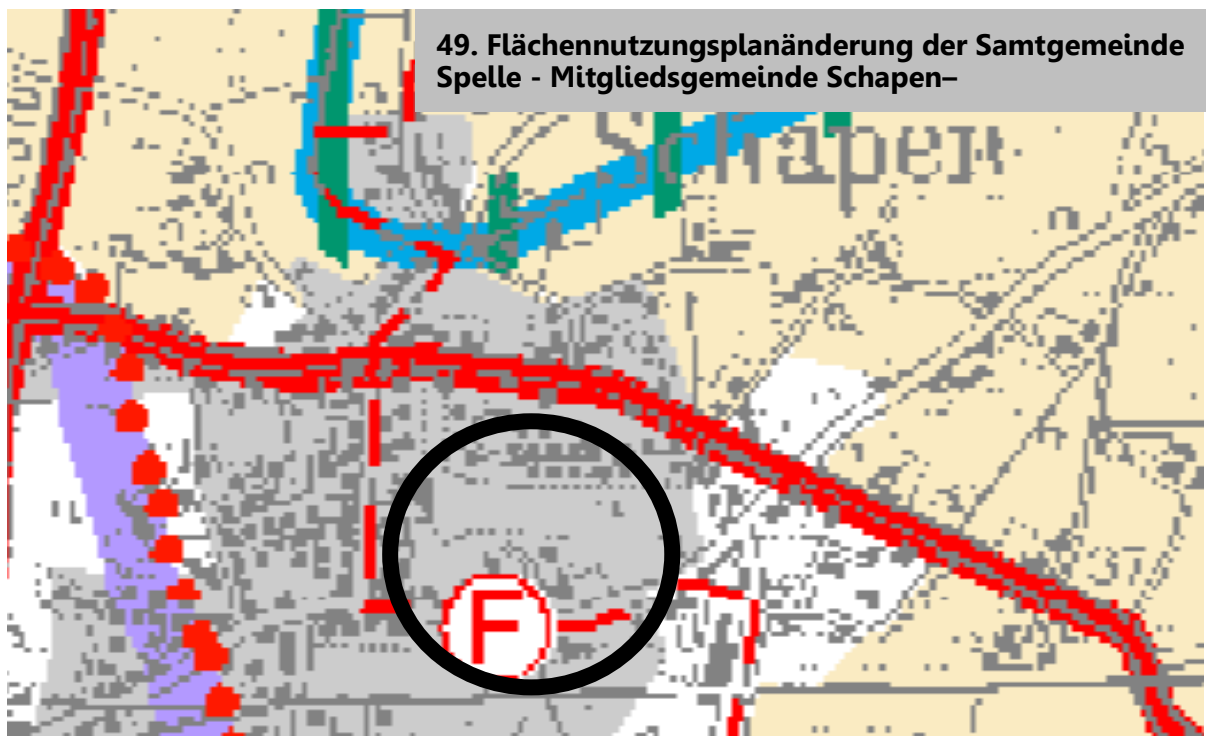


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

Die 49. FNP-Änderung der Samtgemeinde Spelle beinhaltet demzufolge eine bauleitplanerische Ergänzung bzw. Auffüllung der zusammenhängenden Siedlungsflächen im Zentrum der zentralen Ortslage von Schapen.

„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 Ortskerns der Gemeinde Schapen werden deshalb im Rahmen dieses vorbereitenden Bauleitplanes, die im Rahmen der Regionalplanung gebotenen Ziele und Grundsätze zu Grunde gelegt. Aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotentiale in Schapen sollen durch eine Neuausweisung von Siedlungsflächen die Voraussetzungen geschaffen werden, um an zentraler Stelle im Ortsgrundriss neue Baulandpotentiale für eine gezielte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur des Dorfkern mobilisieren zu können. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

- **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält im Zentrum der Mitgliedsgemeinde Schapen, zwischen der Beestener Straße, der Kirchstraße und der Kolpingstraße die Darstellung unterschiedlicher Bauflächen.

Südlich der Beestener Straße verläuft eine lineare gemischte Baufläche (M), die im Westen an der Kirchstraße und im Osten an der Kolpingstraße nach Süden weitergeführt wird.

Südlich dieses Bereiches schließt sich im FNP eine Wohnbaufläche (W) an. Zwischen diesen beiden Flächen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage angeordnet.

Im südlichen Teil der Kirchstraße sieht der FNP auf der Westseite der Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor, an die sich im Süden eine weitere Wohnbaufläche (W) mit einem Standort für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen anschließt.

Zwischen diesen Siedlungsbereichen erstreckt sich eine größere zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet der 49. FNP-Änderung umfasst im Anschluss zwischen den dargestellten Bauflächen der Ortskerns den westlichen Teil dieser Fläche für die Landwirtschaft.

(siehe Abbildung 3)

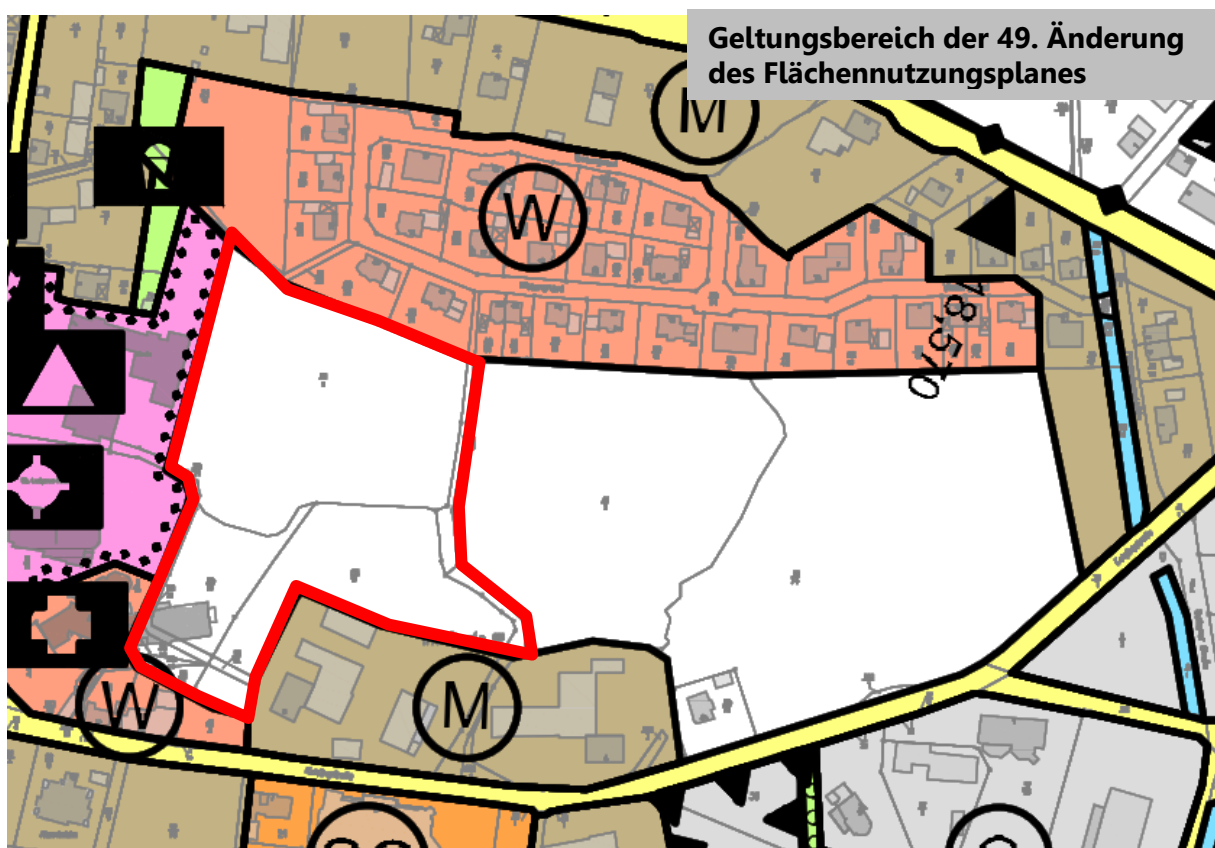


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Schapen

• 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den zentralen Teil des Dorfkerns Schapen hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Schapen eingeleitet.

Im Rahmen dieser 49. FNP-Änderung wird östlich der Fläche für Gemeinbedarf ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet.

Als südliche Ergänzung der nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Wohnbauflächen (W) wird im Plangebiet eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt. Südlich dieser Wohnbaufläche ist als Abrundung und Vervollständigung der östlich vorhandenen Gebietsstruktur an der Kolpingstraße eine gemischte Baufläche (M) vorgesehen. (siehe Abbildung 4)

49. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Wohnbaufläche
gem. § 1 Abs. 1 BauNVO)



Gemischte Baufläche
gem. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
49. Flächennutzungsplanänderung

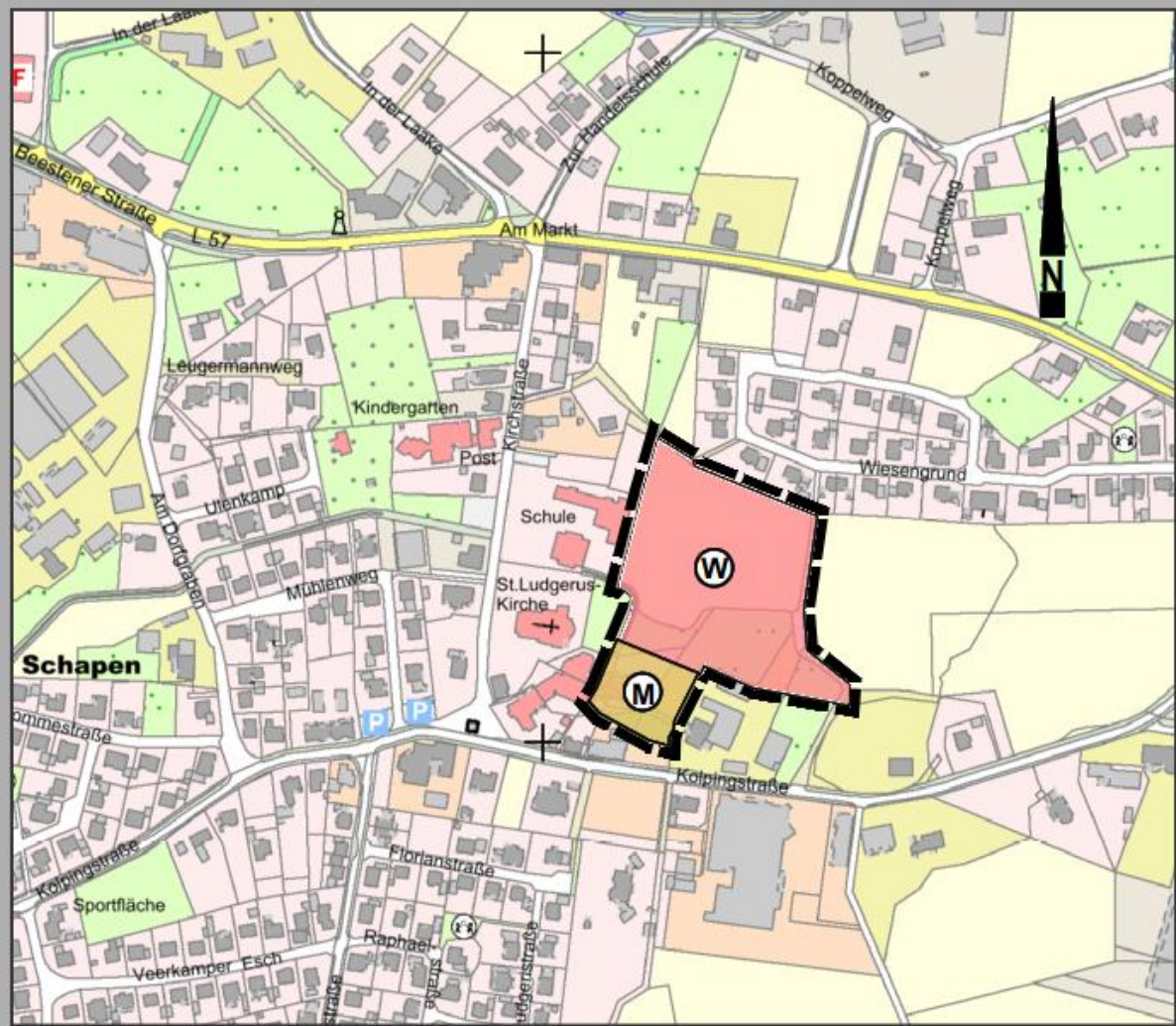


Abbildung 4: 49. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle Mitgliedsgemeinde Schapen

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 49. 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 dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung auf Ebene der Bebauungsaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung einer Wohnbaufläche (W) und einer gemischten Baufläche (M) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für die geplante bauliche Entwicklung eine Fläche gewählt wurden, die bisher vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und darüber hinaus bisher bebaute Flächen an der Kolpingstraße umfasst, in der lediglich vereinzelt schützenswerte Einzelgehölzbestände vorhanden sind, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen 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 sowie einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme. Bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist jedoch erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten baulichen Entwicklung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

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

Das Plangebiet grenzt östlich an die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Gelegentlich auftretende Geruchsimmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen aus der Tierhaltung sind aufgrund der großen Abstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen keine unzulässigen Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten.


Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle.

In Bezug auf die von den Gewerbeflächen südlich der Kolpingstraße ausgehenden Lärmmissionen wird im Laufe des weiteren Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Sollten diese Berechnungen ergeben, dass Regelungen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich werden, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend verbindliche Festsetzungen getroffen.

Im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 32 „Zwischen Wiesengrund und Kolpingstraße“ werden die Ziele der Flächennutzungsplanung konkretisiert. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden insbesondere durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan Nr. 32 einfließen.

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

Aufgestellt: Lingen, 20.06.2024

 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